

Pol. civ.

140

rk

Pol. civ. 140 ph

Stäps

<36638101980015

<36638101980015

Bayer. Staatsbibliothek





Die Wohnungsverhältnisse
in den Gross-Städten Deutschlands.

~~~~~  
Inaugural - Dissertation

zur

Erlangung der Doktorwürde

unter Zustimmung der

staatswirtschaftlichen Fakultät

der

Königlichen Ludwig - Maximilians - Universität zu München

von

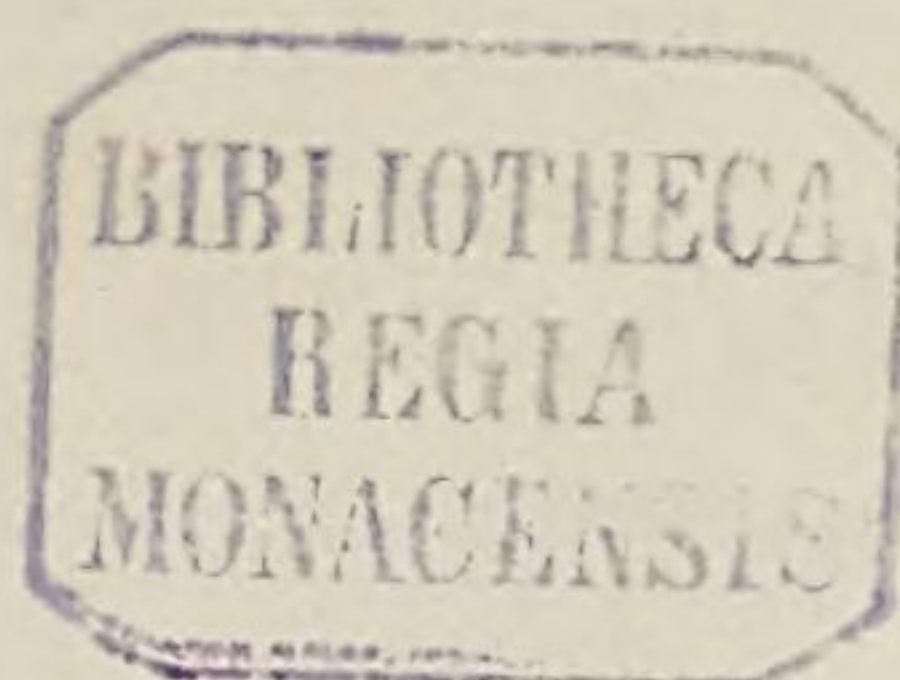
Richard Stäps

aus Berlin.

—————  
Berlin.

Druck von Carl Hermann Müller, Münzstrasse 3.







Meinen geliebten Eltern

in Dankbarkeit

gewidmet.



THE UNIVERSITY OF CHICAGO

LIBRARY

1900



# Inhalt.

---

§ 1. Einleitung.

## A. Die Wohnungen.

### I. Der Wohnungsmarkt.

§ 2. Die leerstehenden Gelasse.

§ 3. Die Mietpreise.

§ 4. Das Verhältniß zwischen Miete und Einkommen.

§ 5. Die Benutzungsdauer.

### II. Die Beschaffenheit der Wohnungen.

§ 6. Die Straßenslage.

§ 7. Die Gröfse.

§ 8. Die Höhenlage.

§ 9. Die Ausstattung.

§ 10. Die Instandhaltung.

### III. Die Benutzung der Wohnungen.

§ 11. Die Bevölkerungsstärke und die Dichtigkeit.

§ 12. Die Gröfse und Zusammensetzung der Haushaltungen.

§ 13. Die gewerbliche Mitbenutzung.

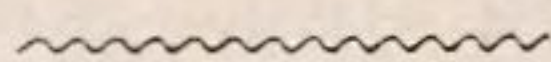
§ 14. Die Übervölkerung der Wohnungen.

## B. Die Wohnarten.

§ 15. Miet-, Eigentümer-, Dienst- und Frei-Wohnungen.

§ 16. Miete und Aftermiete.

§ 17. Schlufs.









## Litteratur.

---

- 1) Statistisches Jahrbuch für das deutsche Reich. VIII. Jahrgang 1887 und XI. Jahrgang 1890.
- 2) Statistisches Jahrbuch der Stadt Berlin. XII — XV. Jahrgang. 1884 — 1888.
- 3) Verwaltungsbericht der Stadt Berlin für 1882 — 1888.
- 4) Statistik des Hamburgischen Staates. Heft XV. 1. Abt. 1890.
- 5) Breslauer Statistik. XI. Serie. 1. und 2. Heft. 1887 — 1888.
- 6) Mitteilungen des statistischen Bureaus zu München. IX. Band, 2. und 3. Heft, 1887 — 1888, und V. Band, 3. Heft, 1883.
- 7) Verwaltungsberichte der Stadt Dresden für 1885 und 1886.
- 8) „ „ „ Leipzig „ 1885 „ 1886.
- 9) Mitteilungen des statistischen Amtes zu Frankfurt a. M. Band V. Heft 2 und 3. 1887 — 1888.
- 10) Jahrbuch für Bremische Statistik. Jahrgang 1887.
- 11) Verwaltungsbericht der Stadt Altona für 1863 — 1888. I. Teil.
- 12) Statistisches Jahrbuch deutscher Städte. 1890.
- 13) Schmoller, Ein Mahnruf in der Wohnungsfrage. Erschienen im „Jahrbuch für Gesetzgebung, Verwaltung und Volkswirtschaft“ XI 425, und „Zur Social- und Gewerbepolitik der Gegenwart“ von Schmoller. Leipzig 1890.
- 14) Paulsen, System der Ethik. Berlin 1889.
- 15) Hygienischer Führer durch Berlin von Dr. Börner. Berlin 1882.
- 16) Die öffentliche Gesundheits- und Krankenpflege der Stadt Berlin. Festschrift zum X. internationalen medicin. Kongress. Berlin 1890.
- 17) Die Anstalten der Stadt Berlin für die öffentliche Gesundheitspflege. Festschrift zur 59. Versammlung deutscher Naturforscher und Ärzte. Berlin 1886.



- 18) Delitsch, Bevölkerungszunahme und Wohnortswechsel. In Petermanns Mitteilungen aus Justus Perthes' geographischer Anstalt. 26. Band. Gotha 1880.
- 19) Laspeyres, Der Einfluß der Wohnung auf die Sittlichkeit. Berlin 1869.
- 20) Reichardt, Die Grundzüge der Arbeiterwohnungsfrage. Berlin 1885.
- 21) Geusel, Die Wohnungsfrage mit besonderer Beziehung auf Leipzig. „Im neuen Reich.“ 3. Jahrgang. 1873. I. Band. Leipzig.
- 22) Schäffle, Das gesellschaftliche System der menschlichen Wirtschaft. 3. Aufl. Band II. Tübingen 1873.
- 23) Hausen, Die Wohnungsverhältnisse in den größeren Städten. Heidelberg 1883.
- 24) Die Wohnungsnot der ärmeren Klassen in deutschen Großstädten und Vorschläge zu deren Abhülfe. (Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. 30 und 31.) Leipzig 1886.
- 25) Schriften des deutschen Vereins für Armenpflege und Wohlthätigkeit. 6. Heft. Leipzig 1888.
- 26) Engel, Die moderne Wohnungsnot. Leipzig 1873.
- 27) Michaelis, Die Gliederung der Gesellschaft nach dem Wohlstande. Leipzig 1878. (Schmollers staats- und sozialwissenschaftliche Forschungen.)





## § 1. Einleitung.

Die Bevölkerung Deutschlands hat sich in diesem Jahrhundert in sehr hohem Maße vermehrt. Im Gebiete des heutigen deutschen Reiches ist sie in den letzten 75 Jahren von rund 25 auf ungefähr 50 Millionen gestiegen,<sup>1</sup> hat sich also fast verdoppelt. Die Faktoren, welche dieses Anwachsen veranlaßt haben, sind einmal die ziemlich erheblichen Einwanderungen aus dem Osten in das Reich und dann zum größeren Teile der hohe Überschufs der Geborenen über die Gestorbenen.

Sehen wir nun von dem platten Lande ab und ziehen nur die großen Städte in Betracht, so finden wir, daß deren Bevölkerung nicht nur an sich, sondern auch im Verhältnis zur gesamten Bevölkerung des Reiches ganz bedeutend gestiegen ist. Während die großstädtische Bevölkerung im Jahre 1871: 7,5% und 1875: 8,3% der Reichsbevölkerung ausmachte, betrug sie 1880 bereits 9% und 1885: 9,8% derselben. Dieses Anwachsen der Großstädte erklärt sich nun nicht dadurch, daß in ihnen der Geburtenüberschufs größer ist als auf dem Lande, die Statistik zeigt vielmehr gerade das Gegenteil, sondern der fortwährende und von Jahr zu Jahr wachsende, namentlich in Perioden wirtschaftlicher Prosperität starke Zuzug, welchen die großen Städte seitens der arbeitenden Bevölkerung der kleinen Städte und namentlich des platten Landes erhalten, ist die einzige Ursache dieser Zunahme. Der große Aufschwung, welchen Handel und Industrie genommen haben, und die Konzentration derselben in den großen Städten eröffnete einem großen Teile der Landbevölkerung die verlockende Aussicht auf leicht-

---

<sup>1</sup> Statistisches Jahrbuch f. d. deutsche Reich. XI. Jahrg. 1890. S. 2. Nr. 2 A.



tere und bessere Beschäftigung, auf bessere Lebenshaltung, auf relativ höhere Löhne, und veranlafste Tausende und Aber-tausende, sich den grofsen Verkehrszentren zuzuwenden. Dieses Zuströmen wurde begünstigt durch die Entwicklung des Verkehrswesens und hat in jetziger Zeit schon solche Dimensionen angenommen, dafs in den östlichen Provinzen unseres Vaterlandes sich oft ein erheblicher Arbeitermangel bemerkbar macht. So betrug der mittlere Überschufs der Zugezogenen über die Abgezogenen für die Jahre 1881—1887 in Berlin 3,04, in Breslau 3,28, in Danzig 3,2, in Augsburg 3,9, in Essen 2,08, in Kassel 2,79, in Görlitz 1,48, in Düsseldorf 3,36, in Köln 2,0, in Chemnitz 2,53, in Krefeld 3,03, in Halle 2,91 und in Dortmund 2,96<sup>0</sup>/<sub>0</sub> der mittleren Bevölkerung.<sup>1</sup> Für Hamburg sagt Dr. Koch,<sup>2</sup> dafs die Zunahme der Bevöl-kerung fast zu  $\frac{2}{3}$  aus Zugewanderten besteht. Es betrug nämlich in den Jahrfünften 1874—1878 bzw. 1879—1883 der Überschufs der Zugezogenen über die Weggezogenen 36 000 bzw. 38 100 Personen, das sind 60 bzw. 59<sup>0</sup>/<sub>0</sub> der Gesamt-zunahme. Und dafs dieser Zuzug zum bei weitem gröfsten Teile aus Minderbemittelten bestand, welche durch die Aus-sicht auf leichteren Verdienst oder überhaupt auf Arbeit nach der grofsen Stadt angelockt wurden, das lehren vielerlei Wahrnehmungen, insbesondere auch die Ergebnisse der Ein-kommensteuer-Statistik.

Die durchschnittliche jährliche Zunahme überhaupt betrug in Prozenten der mittleren Bevölkerung

|            |         |      |             |         |      |
|------------|---------|------|-------------|---------|------|
| für Berlin | 1861—64 | 4,9  | für Breslau | 1871—75 | 3,5  |
|            | 1864—67 | 3,5  |             | 1875—80 | 2,7  |
|            | 1867—71 | 4,1  |             | 1880—85 | 1,87 |
|            | 1871—75 | 4,1  | „ München   | 1880—85 | 2,6  |
|            | 1875—80 | 3,0  | „ Dresden   | 1864—67 | 2,3  |
|            | 1880—85 | 3,17 |             | 1867—71 | 3,2  |
| „ Hamburg  | 1871—75 | 3,9  |             | 1871—75 | 2,7  |
|            | 1875—80 | 3,3  |             | 1875—80 | 2,2  |
|            | 1880—85 | 2,78 |             | 1880—85 | 2,16 |

<sup>1</sup> Statistisches Jahrbuch deutscher Städte. I. Jahrg. S. 53—54.

<sup>2</sup> Schriften für Sozialpolitik. Bd. 30. S. 45.



|                   |         |      |                     |                           |
|-------------------|---------|------|---------------------|---------------------------|
| für Leipzig       | 1867—71 | 4,2  | für Frankfurt a. M. |                           |
|                   | 1871—75 | 4,4  |                     | 1875—80 5,8               |
|                   | 1875—80 | 3,2  |                     | 1880—85 2,4               |
|                   | 1880—85 | 2,66 | „ Bremen            | 1864—67 1,8               |
| „ Düsseldorf      | 1880—85 | 3,75 |                     | 1867—71 2,7               |
| „ Magdeburg       | 1880—85 | 3,16 |                     | 1871—75 5,4               |
| „ Krefeld         | 1880—85 | 3,99 |                     | 1875—80 1,8               |
| „ Karlsruhe       | 1880—85 | 3,99 |                     | 1880—85 1,03              |
| „ Kiel            | 1880—85 | 3,40 | „ Nürnberg          | 1880—85 2,9               |
| „ Frankfurt a. M. | 1864—67 | 0,4  | „ Chemnitz          | 1880—85 3,1               |
|                   | 1867—71 | 3,8  | „ Altona            | 1880—85 2,8               |
|                   | 1871—75 | 2,5  | „ Elberfeld         | 1880—85 2,77 <sup>1</sup> |

Die Zunahme in Berlin in der Periode 1885/90 war 20,07% gegen 17% für 1880/85; in Leipzig 1885/90: 22,1%, München 27,5%, Magdeburg 26,6%, Düsseldorf 27,6%, Nürnberg 24%, Chemnitz 25%.<sup>2</sup>

Während es daher im Jahre 1861 nur 19 Städte mit mehr als 50 000 Einwohnern gab,<sup>3</sup> betrug die Zahl derselben im Jahre 1885: 44<sup>4</sup> und die Zahl der Städte mit mehr als 100 000 Einwohnern, welche als Großstädte bezeichnet werden, war 1871: 8, 1880: 14 und 1885: 21.<sup>5</sup>

Eine derartige Bevölkerungszunahme veranlafte natürlich auch eine räumliche Ausdehnung der Städte; es kamen die Vororte vielfach immer näher und zum Teil verschmolzen die Großstädte schließlich mit ihren Vororten. Man hat sich daher wiederholt veranlaßt gesehen, diese Vororte dem Stadtgebiete einzuverleiben. Und in den Städten, bei welchen eine solche Verschmelzung noch nicht erfolgt und vielleicht auch in absehbarer Zeit nicht zu erwarten ist, hat man sich aus anderen Gründen zu solchen Einverleibungen veranlaßt gesehen. So

<sup>1</sup> Schriften für Sozial-Politik, Bd. 30, S. 182; Stat. Jahrbuch deutscher Städte, S. 23; Breslauer Statistik, Serie XI, Heft II, S. 5 und Schriften für Sozial-Politik, Bd. 31, S. 242.

<sup>2</sup> Verwaltungs-Bericht der Stadt Berlin 1890/91, S. 10.

<sup>3</sup> Sozialpolitische Schriften, Bd. 30, S. 175, Tab. III.

<sup>4</sup> Statistisches Jahrbuch deutscher Städte, S. 23.

<sup>5</sup> Statistisches Jahrbuch deutscher Städte, 1890, S. 23. Vgl. auch Bresl. Stat., Serie XI, Heft II, S. 5.



spielten z. B. bei der Einverleibung von Gohlis, Connewitz und mehrerer anderer Vororte in Leipzig ökonomische und politische Gründe mit, ökonomisch insofern als die von Leipzig lebende Bevölkerung dieser Vororte auch zu den Lasten Leipzigs mit herangezogen werden sollte, und politisch insofern, als die Polizei der Vororte aus Sicherheitsgründen mit der von Leipzig vereinigt werden sollte. Aus derselben Veranlassung sollen auch in der Gegenwart die Vororte Charlottenburg, Rixdorf u. s. w. in Berlin inkommunalisiert werden. Von derartigen Einverleibungen der neueren Zeit seien hier genannt:<sup>1</sup>

Berlin am 30. März 1878 Teile der Gemeinde Lichtenberg mit 132 ha und 1750 Einwohnern. Am 15. Januar 1881 der Thiergarten, Seepark, der Zoologische Garten, der Hippodrom und Schloß Bellevue mit 255 ha und 120 Einwohnern;

München am 1. Januar 1877: Gemeinde Sendling mit 1146 ha und 5805 Einwohnern und am 1. Januar 1890: Gemeinde Neuhausen mit 495 ha und 11000 Einwohnern;

Leipzig am 1. Januar 1889: Reudnitz und Anger-Crottendorf mit 384 ha und 23435 Einwohnern, am 1. Januar 1890: Thonberg, Neureudnitz, Volkmarsdorf, Neuschönefeld, Neustadt, Sellerhausen, Eutritzsch und Gohlis mit 1378 ha und 57459 Einwohnern, am 1. Januar 1891: Lindenau, Plagwitz, Kleinzschocher, Schleufsig, Connewitz und Löfsnig mit 2347 ha und 38030 Einwohnern.<sup>2</sup>

Auch in anderen Städten haben mehr oder weniger große Einverleibungen stattgefunden. Keine solche haben erfahren<sup>3</sup>: Breslau, Königsberg i. Pr., Frankfurt a. O., Potsdam, Stettin, Erfurt, Hannover, Braunschweig, Barmen, Düsseldorf, Aachen, Metz, Mühlhausen i. E., Mannheim, Stuttgart, Augsburg und Würzburg. Bei diesen Städten waren eben die oben angeführten Gründe nicht vorhanden, während für Metz durch seine Eigenschaft als Festung der Ausdehnung eine gewisse Grenze gesetzt ist, wie bei Straßburg, durch dessen beschränkten Raum innerhalb der Umwallung seine Bewohner,

---

<sup>1</sup> Statistisches Jahrbuch deutscher Städte, S. 6.

<sup>2</sup> Statistisches Jahrbuch deutscher Städte, S. 7, Abs. 1.

<sup>3</sup> Statistisches Jahrbuch deutscher Städte, S. 7, Abs. 2.



je höher ihre Zahl wuchs, zu einem desto dichterem Zusammenwohnen genötigt wurden.<sup>1</sup>

Infolge dieses Anwachsens der Bevölkerung und der großen Ausdehnung der Städte hat auch eine entsprechende Bauthätigkeit stattfinden müssen, welche sich einmal in der Vergrößerung der alten Häuser und dann in den Neubauten äußerte. In Breslau waren in der Periode 1880—1885 die Neubauten auf neuem Grunde 85% aller Neubauten,<sup>2</sup> in Leipzig betrug der jährliche Zuwachs an bewohnten Grundstücken von 1867—71: 25%, 1871—75: 46%, 1875—1880: 24% und von 1880—85: 5,81%<sup>3</sup> und in Berlin war die Zunahme der bebauten Grundstücke im Jahre 1885 gegen 1880: 6,58%.<sup>4</sup> In Elberfeld ergab sich für 1885 gegen 1871 eine Zunahme der Wohnhäuser um 40,96%, gegen 1880 um 6,55%.<sup>5</sup> In Breslau stieg die Zahl der Häuser von 1838—64 um 55%, während die Bevölkerung sich um 77% vermehrte.<sup>6</sup> In Frankfurt a. M. betrug die Zunahme der Häuser von 1871—75: 42%, 1875—80: 47%.

Trotz der Höhe dieser Bauthätigkeit ist es nun dennoch sehr fraglich, ob sie der Größe der Bevölkerung angemessen ist und ob allen Anforderungen genügt wird, welche die Bevölkerung an ihre Wohnungen stellt oder doch wenigstens stellen müßte.

Um den Wert der Bauthätigkeit beurteilen zu können, ist es von Wichtigkeit, zu wissen, ob der Neubau auf alter Baustelle, also an Stelle eines alten Gebäudes, oder auf einer neuen erfolgt ist, welchen Zwecken ferner das neuerrichtete Gebäude dient, namentlich ob es zu Wohnzwecken bestimmt ist, ob es ein Vorder- oder Hinterhaus ist. Alle diese Punkte sind für ein richtiges Urteil über die Vermehrung der Wohnungs-Gelegenheit von Wichtigkeit. Und gerade diese Angaben fehlen in den statistischen Feststellungen vieler großen Städte, so daß es oft nicht leicht ist, ein richtiges Bild von

---

<sup>1</sup> Schriften f. Soz.-Pol., Bd. 30, S. 147.

<sup>2</sup> Bresl. Stat., Ser. 11, Heft 1, S. 30, Reihe 3 v. u.

<sup>3</sup> Verw.-Ber. v. Leipzig. 1885.

<sup>4</sup> Stat. Jahrb. v. Berlin XIV. S. 173, Nr. 3, Abs. 2.

<sup>5</sup> Schr. f. Soz.-Pol., Bd. 31, S. 242.

<sup>6</sup> Schr. f. Soz.-Pol., Bd. 31, S. 257.



der Vermehrung der Wohnungs-Gelegenheit zu erhalten. Wenn es nun eine notorische Thatsache ist, daß trotz der großen Zahl von Neubauten ein immerwährender Mangel an Wohnungen vorhanden ist, so macht das Zurückbleiben der Bauhätigkeit und des Vermietungs-Angebotes hinter dem örtlichen Gesamtbedarf an Wohnungen das Wesen der Wohnungsnot aus,<sup>1</sup> und diese tritt darin besonders fühlbar hervor, daß für die rasch zunehmende Bevölkerung des kleinen und mittleren Standes keine genügende Anzahl von guten, billigen und kleinen Wohnungen vorhanden ist, und auch bei Neubauten auf die Bedürfnisse der ärmeren Bevölkerung keine Rücksicht genommen wird. Das durch eine übertriebene Spekulation bewirkte Steigen der Grund- und Häuser-Werte führt dazu, daß die Grundstücke möglichst ausgenutzt werden. Die Bodenfläche wird so bebaut, daß sie durch den Mietertrag der auf ihr hergestellten großen und mit aller Pracht ausgestatteten Wohnungen einen möglichst hohen Zins trägt. Infolge des Mangels an kleinen und mittleren Wohnungen erfahren daher die vorhandenen Wohnungen dieser Art eine unverhältnismäßige Preissteigerung,<sup>2</sup> Der Unbemittelte, welcher gezwungen ist, entweder eine große Wohnung zu mieten oder für eine kleinere einen hohen Preis zu zahlen, sucht durch eine möglichst große Ausnutzung der Wohnung (Aftervermietungen) den hohen Mietzins zu decken und beschränkt seine Ansprüche auf ein äußerst geringes Maß. Er nimmt die schlechtesten Räume für seinen Bedarf, es werden sogar Räume zu Wohnzwecken benutzt, welche auch nicht im entferntesten den allgemeinen menschlichen Anforderungen entsprechen. So dienten z. B. in München im Jahre 1885 47 Läden und 13 Küchen als Wohnungen.<sup>3</sup> Die erste Bedingung für ein geordnetes Familienleben, eine gute, gesunde, billige und genügende Wohnstätte, erleidet eine starke Einbuße. „Das Geschlecht von Kindern und jungen Leuten, welches in diesen Löchern aufwächst, muß mit Notwendigkeit alle Tugend der Wirtschaftlichkeit, der Häuslich-

---

<sup>1</sup> Schäffle, Bd. II, S. 549.

<sup>2</sup> Schr. f. Soz.-Pol., Bd. 30, S. IX.

<sup>3</sup> Münchener Statistik, IX. Bd., 2. Heft, S. 143. 1. Spalte, Reihe 24 bezw. 16 v. u.



keit, des Familien-Lebens, alle Achtung vor Recht und Eigentum, Anstand und Sitte verlieren, denn alle dauernden und ruhigen Genüsse umschließt die eigene Wohnung“.<sup>1</sup>

„Das Wichtigste,“ sagt Laspeyres,<sup>2</sup> „ist die Steigerung gewisser Bedürfnisse, nämlich der vom sittlichen Standpunkte wünschenswertesten. Unter diesen zu steigernden Bedürfnissen steht das Wohnungsbedürfnis obenan oder unter den zu weckenden Bedürfnissen das nach guter Wohnung, denn eine angenehme Häuslichkeit ist die Mutter aller häuslichen und öffentlichen Tugenden.“

Dr. Koch bestätigt obige Ausführungen in seinem Berichte über die Hamburger Wohnungsverhältnisse in den sozialpolitischen Schriften,<sup>3</sup> indem er sagt: Die Zahl der kleineren und billigeren Wohnungen hat in den letzten zehn Jahren nicht in dem Maße zugenommen, wie das vorhandene Bedürfnis es erforderte. Die Bauthätigkeit, welche sich nach der Mitte der siebenziger Jahre so außerordentlich entwickelte, wandte sich vorzüglich der Errichtung größerer und teurerer Wohnungen zu, in welchen sehr bald eine außerordentliche Überproduktion eintrat, während dem bestehenden Mangel an kleinen Wohnungen nicht abgeholfen wurde, oder für dieselben doch so hohe Preise gefordert wurden, daß etwaige Reflektanten entweder eine größere Wohnung nahmen, in der Hoffnung, einen Teil derselben wieder vermieten zu können, oder mit einer anderen in gleicher Lage befindlichen Familie eine gemeinsame Wohnung bezogen. Fragt man, wie es kommt, daß bei so reger Bauthätigkeit doch der Bedarf an kleinen und billigen Wohnungen nicht genügend gedeckt worden ist, so sind es zunächst Gründe allgemeiner Art, insbesondere die Abneigung der Kapitalisten gegen den Ankauf von Zinshäusern mit einer großen Anzahl von kleinen Wohnungen, da das Einziehen kleiner Mietbeträge viel Mühe macht, öfter auch wegen Unvermögens der Bewohner erfolglos bleibt; dazu kommt die geringere Rentabilität von Häusern mit kleinen Wohnungen im Vergleich zu Häusern mit mittleren beziehungs-

---

<sup>1</sup> Schmoller, Mahnung in der Wohnungsfrage S. 347.

<sup>2</sup> S. 1.

<sup>3</sup> Bd. 30 S. 46.



weise grossen Wohnungen. Die aus Spekulation Bauenden, denen in letzter Zeit der Hauptanteil an der Bauthätigkeit zufallen dürfte, liessen die Häuser mit kleinen Wohnungen um so mehr ausser Acht, als Bauplätze für Gebäude mit kleinen Wohnungen nicht billig zu haben sind und die Herstellungskosten solcher Gebäude wegen der baupolizeilichen Vorschriften nicht so wesentlich niedriger sind als die für Häuser mit mittleren und teuren Wohnungen.

Diese Zustände haben in der Neuzeit die öffentliche Aufmerksamkeit erst so lebhaft erregt und zu den verschiedensten Vorschlägen der Abhülfe Anlaß gegeben, seitdem besondere statistische Untersuchungen die Übelstände in den Wohnungsverhältnissen in ihrem ganzen Lichte gezeigt haben.

Derartige statistische Untersuchungen haben in einigen Städten (Berlin, Hamburg, Leipzig, Frankfurt a. M., Bremen, Königsberg i. Pr.) schon seit der Mitte der sechziger Jahre stattgefunden, seit 1875 erfolgen sie in allen grossen Städten und werden in der Regel mit den Volkszählungen verbunden, so in den Jahren 1875, 1880 und 1885. Diese drei Aufnahmen sind jedoch nur von einigen Städten und zwar von denjenigen veröffentlicht worden, welche eigene statistische Ämter besitzen. Es war daher die Zahl der Städte, welche für die vorliegende Arbeit in Betracht gezogen werden konnten, nur eine beschränkte. Es waren dies Berlin, Hamburg, München, Leipzig, Dresden, Breslau, Frankfurt a. M., Bremen und Altona. Zum Teil sind von anderen Städten frühere Ergebnisse benutzt worden. Die Ergebnisse der Aufnahme von 1890 waren noch nicht bekannt. Für Altona ist das Resultat für 1885 nicht veröffentlicht worden, so daß nur dasjenige von 1880 berücksichtigt werden konnte. Es sei auch noch bemerkt, daß Bremen nicht überall zur Vergleichung herangezogen werden konnte, da die Tabellen dieser Stadt einmal sehr unvollständig und dann unter anderen Gesichtspunkten aufgestellt sind, als in den übrigen Städten.

---



## A. Die Wohnungen.

### I. Der Wohnungsmarkt.

#### § 2. Die leerstehenden Gelasse.

Die quantitative Wohnungsnot, welche nach den einleitenden Betrachtungen in allen Großstädten mehr oder weniger vorhanden ist, tritt ein, sobald mehr Wohnungen gesucht werden, als vorhanden sind. Dieses Mißverhältnis genau zu beobachten, setzt uns die Statistik der leerstehenden Wohnungen in den Stand.<sup>1</sup>

Man wird ungefähr aus der Zahl der leerstehenden Wohnungen schließen können, ob ein Mangel an Wohnungen vorhanden ist. Als ein vollständig befriedigender Maßstab wird dies aber nicht angesehen werden können, denn in allen Großstädten haben trotz der größten Wohnungsnot immer Wohnungen leer gestanden. Dieselben genügten eben den Anforderungen und Bedürfnissen nicht. Ferner muß schon aus dem Grunde eine größere Anzahl von Wohnungen leerstehen, um die notwendigen Bauten und Reparaturen in den Wohnungen zu ermöglichen und eine wünschenswerte Bequemlichkeit beim Umzuge aus einer Wohnung in die andere zu gewähren. Das Vorhandensein eines gewissen Vorrates von leerstehenden Wohnungen ist daher das Natürliche, und man darf nicht aus diesem Vorhandensein auf ein Überwiegen des Angebotes, auf eine Überproduktion schließen. Zunächst muß doch die Ware produziert werden und auf Lager kommen, ehe sie konsumiert werden kann.<sup>2</sup> Um der Nachfrage einigermaßen zu genügen, fordert Berthold, daß fortwährend 2½ — 3% Wohnungen im Minimum disponibel sein müssen.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Bemerkt sei hier, daß unter leerstehenden Wohnungen immer nur die nicht vermieteten verstanden werden sollen.

<sup>2</sup> Schriften für Sozialpolitik Bd. 31 S. 201 u. 295.

<sup>3</sup> Soz.-Pol. Schr. Bd. 31 S. 201.



Betrachten wir nun zunächst die Nachfrage, so erhalten wir für den Zuwachs von bewohnten Gebäuden in der Periode 1875—1880 für

|        |       |         |                    |         |        |
|--------|-------|---------|--------------------|---------|--------|
| Berlin | 3,7 ‰ | Breslau | 11,7 ‰             | Dresden | 11,5 ‰ |
| Bremen | 1,1 ‰ | Hamburg | 4,5 ‰              | München | 4,5 ‰  |
|        |       | Leipzig | 9,2 ‰ <sup>1</sup> |         |        |

| Der Zuwachs an bewohnten Wohnungen stellt sich |                   |                  |                            |
|------------------------------------------------|-------------------|------------------|----------------------------|
| für Berlin                                     | 1861-64 auf 7,8 ‰ | für Leipzig      | 1875-80 auf 3,3 ‰          |
|                                                | 64-67 „ 5,6 „     | „ Dresden        | 75-80 „ 3,3 „              |
|                                                | 67-71 „ 4,1 „     | „ Frankfurta. M. | 67-71 „ 5,4 „              |
|                                                | 71-75 „ 4,8 „     |                  | 71-75 „ 4,0 „              |
|                                                | 75-80 „ 4,1 „     |                  | 75-80 „ 7,4 „              |
| „ Hamburg                                      | 75-80 „ 3,1 „     | „ Bremen         | 64-67 „ 1,7 „              |
| „ Breslau                                      | 75-80 „ 3,9 „     |                  | 67-71 „ 3,6 „              |
| „ Leipzig                                      | 67-71 „ 3,6 „     |                  | 71-75 „ 6,9 „              |
|                                                | 71-75 „ 6,4 „     |                  | 75-80 „ 0,2 ‰ <sup>2</sup> |

Die Zahlen für 1880—85 ließen sich nicht ermitteln. Stellen wir diese Zahlen über die Nachfrage mit den Zahlen über das Angebot nach dem Bestande vom 1. Dezember 1885 zusammen, so führt dies zu folgender Übersicht:

|                                                                 | St ä d t e | Zunahme                       |                                | Zahl der vorhandenen Wohnungen 1885 | d a v o n |      | leer stehend 1885<br>‰ |
|-----------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|-----------|------|------------------------|
|                                                                 |            | an bewohnten Gebäuden 1875—80 | an bewohnten Wohnungen 1875—80 |                                     | vermietet | leer |                        |
| 1. Stat. Jahrb. Jahrg. XIV S. 185 Reihe 2 v. u.                 | 1. Berlin  | 3,7                           | 4,1                            | 311673                              | 303364    | 7309 | 2,35                   |
| 2. Stat. Heft XV Abt. I S. 3                                    | 2. Hamburg | 4,5                           | 3,9                            | 118935                              | 115716    | 3219 | 2,71                   |
| 3. Stat. XI II. S. 57 u. 114                                    | 3. Breslau | 11,7                          | 2,7                            | 67772                               | 66256     | 1516 | 2,24                   |
| 4. Verw.-Ber. 1886 S. 182 u. 1885 S. 39 Tab. II                 | 4. Leipzig | 9,2                           | 3,1                            | 32635                               | 32110     | 525  | 1,63                   |
| 5. Verw.-Ber. 1886 Anhang S. 1—2                                | 5. Dresden | 11,5                          | 3,3                            | 56875                               | 56152     | 723  | 1,27                   |
| 6. Mitteilungen 9. Band 2. Heft S. 108 2. Spalte Reihe 33 v. u. | 6. München | 4,5                           | —                              | 61045                               | 59760     | 1285 | 2,11                   |
| 7. Verw.-Ber. 1863—1888 S. 146—147                              | 7. Altona  | —                             | 1,7                            | 22609                               | 21256     | 1353 | 6,—                    |

<sup>1</sup> Die Zahlen für 1875 sind den statist. Tabellen von Neefe in den sozialpolit. Schriften Bd. 30, die für 1880 dem Altonaer Verw.-Ber. 1863—88 I. T. S. 144 entnommen. Vgl. auch Bresl. Stat. XI Heft I S. 39 Pos. 8 und Leipziger Verw.-Ber. 1886 S. 182.

<sup>2</sup> Schriften für Soz.-Pol. Bd. 30 S. 182 und Verw.-Bericht v. Altona für 1863—1888 I. Teil S. 147.



Wir ersehen aus dieser Tabelle, daß in allen Städten außer Altona die Nachfrage das Angebot bedeutend übersteigt. Prüfen wir die Prozentzahlen der leerstehenden Wohnungen auf die obengenannte Norm hin, daß ungefähr 3% aller Wohnungen leerstehen müssen, so sehen wir, daß diese Zahl nur von Altona überschritten, von den anderen Städten dagegen gar nicht erreicht wird. Diese Zahlen allein zeigen daher schon, daß in fast allen Städten das Angebot ein zu geringes ist und der Nachfrage keineswegs genügt. In Krefeld sind leerstehende Wohnungen so gut wie gar nicht vorhanden,<sup>1</sup> ebenso in Essen.<sup>2</sup>

Wenn wir ferner aus dem Verhältnis der Prozentzahlen der Zunahme an bewohnten und dem Bestand an leerstehenden Wohnungen auf eine Wohnungsnot schließen dürfen, so ist in Altona allein eine solche nicht vorhanden. Denn dort stehen 6% Wohnungen leer, während die Zunahme an bewohnten Wohnungen nur 1,7% beträgt. In Hamburg und Breslau übersteigt die Nachfrage das Angebot nur wenig. Ein sehr großer Mangel aber macht sich in Leipzig, in Berlin und namentlich in Dresden bemerkbar, denn hier ist die Nachfrage bedeutend größer als das Angebot.

Speziell für Berlin sagt Dr. Berthold in seiner Schrift über die Berliner Wohnungsverhältnisse: Mit dem so erheblichen Anwachsen der Bevölkerung hielt die Vermehrung der Häuser und Wohnungen, namentlich der Mittel- und kleinen Wohnungen, nicht gleichen Schritt, so daß wiederholt Wohnungsnot eintrat, wovon natürlich die arbeitenden Klassen am härtesten betroffen wurden.<sup>3</sup> Und an anderer Stelle: Die Zahl der leerstehenden Wohnungen hat abgenommen, die Vermehrung der Wohnungen ist also hinter der Vermehrung der Bevölkerung zurückgeblieben und nur durch eine größere Inanspruchnahme der leeren Wohnungen ist eine direkte Wohnungsnot verhindert worden.<sup>4</sup> Die Zahl der leerstehenden Wohnungen hat sich hier vermindert von 5,6% im Jahre 1867

---

<sup>1</sup> Soz.-Pol. Schr. Bd. 31 S. 154.

<sup>2</sup> Soz.-Pol. Schr. Bd. 31 S. 192.

<sup>3</sup> Soz.-Pol. Schr. Bd. 31 S. 200.

<sup>4</sup> Soc.-Pol. Schr. Bd. 31 S. 204.



auf 0,59<sup>0</sup>/<sub>0</sub> 1873, stieg dann bis 1879 auf 7,78<sup>0</sup>/<sub>0</sub> und fiel auf 6,74 (1880), 4,49 (1882), 3,3 (1884), 2,25 (1885) und 2,21 (1886),<sup>1</sup> ebenso in Hamburg von 6,85<sup>0</sup>/<sub>0</sub> (1880) auf 2,71<sup>0</sup>/<sub>0</sub> (1885)<sup>2</sup> und in München von 6,74<sup>0</sup>/<sub>0</sub> (1880) auf 2,11<sup>0</sup>/<sub>0</sub> (1885), während in Altona 1875: 2<sup>0</sup>/<sub>0</sub> und 1880 6<sup>0</sup>/<sub>0</sub> Wohnungen leer standen.<sup>3</sup>

In Leipzig hat der Wohnungsmangel noch mehr zugenommen im Jahre 1886. Die Zahl der leer stehenden Wohnungen hat sich bis zum 1. November 1886 von 525 auf 411,<sup>4</sup> also auf 1,20<sup>0</sup>/<sub>0</sub> aller vorhandenen Wohnungen vermindert, während die Bevölkerungsziffer auch in dieser Zeit gestiegen ist.

Auch in Hamburg hat die Zahl der leerstehenden Gelasse in den folgenden Jahren noch mehr abgenommen, obwohl sie schon im Jahre 1885 im Vergleich zu den 8 Vorjahren sehr niedrig war. Die Wohnungsnot hat dort also immer weitere Fortschritte gemacht.<sup>5</sup> Hamburg hatte an leerstehenden Gelassen in Prozenten der Gelasse überhaupt:

|                |      |                |      |                |                   |
|----------------|------|----------------|------|----------------|-------------------|
| 1866 . . . . . | 4,15 | 1873 . . . . . | 0,96 | 1880 . . . . . | 6,85              |
| 1867 . . . . . | 2,72 | 1874 . . . . . | 1,31 | 1881 . . . . . | 7,07              |
| 1868 . . . . . | 2,77 | 1875 . . . . . | 1,76 | 1882 . . . . . | 6,92              |
| 1869 . . . . . | 3,63 | 1876 . . . . . | 3,13 | 1883 . . . . . | 4,91              |
| 1870 . . . . . | 3,33 | 1877 . . . . . | 5,04 | 1884 . . . . . | 3,46              |
| 1871 . . . . . | 1,72 | 1878 . . . . . | 5,78 | 1885 . . . . . | 2,71 <sup>6</sup> |
| 1872 . . . . . | 0,95 | 1879 . . . . . | 6,50 |                |                   |

Hier hatte die geringe Bauthätigkeit, welche von 1870—1873 herrschte, einen Wohnungsmangel zur Folge, der für kleinere und billigere Wohnungen zu einer wirklichen Wohnungsnot sich gestaltete. Diese Not zeigte sich zum Teil auch noch in den Jahren 1874 und 1875, sie verringerte sich erst, als in den folgenden Jahren die Bevölkerungszunahme eine kleinere wurde, während gleichzeitig das Angebot von Wohnungen zunahm, da durch eine forcierte Bauthätigkeit eine Überproduktion, insbesondere an mittleren und teuren Wohnungen eintrat, die erst in den letzten 2 Jahren zum Stillstand gekommen ist.

<sup>1</sup> Vgl. Socialpolit. Schriften Bd. 31 S. 201 Reihe 4 und 3 v. u.

<sup>2</sup> Hamb. Stat. XV. I. S. 5 Spalte 1.

<sup>3</sup> Verw.-Ber. 1863—88 S. 146.

<sup>4</sup> Verw.-Ber. d. St. Leipzig 1886 S. 176.

<sup>5</sup> Statistik v. Hamburg XV. I. S. 5 Sp. 1 Tab. I.

<sup>6</sup> Schriften f. Soz.-Pol. Bd. 30 S. 44.



Noch größer erscheint die Wohnungsnot, wenn wir nur die kleinen Wohnungen in Betracht ziehen. Aus den statistischen Veröffentlichungen liefs sich zwar nur für Berlin, Hamburg, München und Leipzig etwas Genaueres ermitteln, aber die Zahlen für diese Städte genügen auch schon, um zu dem Ergebnisse zu gelangen, dafs gerade bei den kleinen Wohnungen das Angebot sehr gering ist.

| St ä d t e           | Mietklassen<br><i>M</i> | Von 100 Wohnungen jeder Klasse<br>standen leer |                                          |       |
|----------------------|-------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------|-------|
|                      |                         | 1885                                           | 1880                                     | 1875  |
| Berlin <sup>1</sup>  | 0 — 150                 | 4,22                                           | 9,8                                      | 5,4   |
|                      | 151 — 300               | 1,60                                           | 4,5                                      | 4,0   |
|                      | 301 — 500               | 1,90                                           | 4,0                                      | 3,6   |
|                      | 501 — 600               | 2,45                                           |                                          |       |
|                      | 601 — 700               | 2,15                                           |                                          |       |
|                      | 701 — 800               | 2,33                                           |                                          |       |
|                      | 801 — 900               | 2,69                                           |                                          |       |
|                      | 901 — 1000              | 2,50                                           |                                          |       |
|                      | 1001 — 1500             | 2,44                                           |                                          |       |
| Hamburg <sup>2</sup> | 0 — 150                 | 1,98                                           | 5,38                                     |       |
|                      | 151 — 270               | 1,36                                           | 6,45                                     |       |
|                      | 271 — 420               | 2,71                                           | 9,03                                     |       |
|                      | 421 — 780               | 3,87                                           | 8,42                                     |       |
|                      | 781 — 1500              | 5,26                                           | 6,43                                     |       |
| München <sup>3</sup> | 0 — 150                 | 0,81                                           |                                          |       |
|                      | 151 — 300               | 0,66                                           |                                          |       |
|                      | 301 — 500               | 0,96                                           |                                          |       |
|                      | 501 — 600               | 0,77                                           |                                          |       |
|                      | 601 — 700               | 0,74                                           |                                          |       |
|                      | 701 — 800               | 1,37                                           |                                          |       |
|                      | 801 — 900               | 1,38                                           |                                          |       |
|                      | 901 — 1000              | 2,15                                           |                                          |       |
| Leipzig <sup>4</sup> | 1001 — 1500             | 1,24                                           |                                          |       |
|                      |                         | Von 100 leersteh.<br>Wohn. überhpt.            | Vermietet von 100 Wohnungen<br>überhaupt |       |
|                      | 0 — 100                 | 4,42                                           | 4,68                                     |       |
|                      | 101 — 200               | 12,79                                          | 21,74                                    |       |
|                      | 201 — 300               | 10,00                                          | 20,63                                    | 54,61 |
|                      | 301 — 400               | 5,81                                           | 12,24                                    |       |
|                      | 401 — 500               | 10,93                                          | 10,72                                    |       |
|                      | 501 — 600               | 9,07                                           | 7,89                                     |       |
|                      | 601 — 700               | 7,21                                           | 3,36                                     |       |
|                      | 701 — 800               | 6,05                                           | 3,67                                     |       |
|                      | 801 — 900               | 4,88                                           | 3,40                                     |       |
|                      | 901 — 1000              | 5,35                                           | 1,78                                     |       |
|                      | 1001 — 1500             | 13,50                                          | 6,05                                     |       |

<sup>1</sup> Statist. Jahrb. XIII Jahrg. 6. 16 u. ff.      <sup>2</sup> Statist. XV. I. S. 40 Sp. 1.  
Tab. 1.      <sup>3</sup> Mitteil. Bd. 9 Heft 2 S. 146 Sp. 1.      <sup>4</sup> Verw.-Ber. d. St. Leipzig  
von 1885 S. 38 letzte Tabelle und Schr. f. Soz.-Pol. Bd. 31. S. 297.



In Dresden standen leer an Wohnungen mit 0—2 heizbaren Zimmern 1880: 34,53<sup>0</sup>/<sub>0</sub>, 1885: 5,48<sup>0</sup>/<sub>0</sub>, an Wohnungen von 3—6 Zimmern 1880: 29,44<sup>0</sup>/<sub>0</sub>, 1885: 9,12<sup>0</sup>/<sub>0</sub>.<sup>1</sup>

Nach der Stockwerklage verteilen sich die leerstehenden Wohnungen<sup>2</sup> absolut

| im          | Breslau | München | Dresden | Hamburg |
|-------------|---------|---------|---------|---------|
| Keller      | 44      | 1       | 30      | 311     |
| Erdgeschofs | 314     | 80      | 147     | 683     |
| I. Stock    | 385     | 125     | 203     | 778     |
| II. „       | 341     | 140     | 144     | 495     |
| III. „      | 303     | 87      | 97      | 317     |
| IV. „       | 106     | 25      | 58      | 128     |
| V. „        | —       | 10      | 4       | 31      |

Aus den vorstehenden Tabellen ersehen wir, dafs in allen Städten bei den gröfseren Wohnungen ein höherer Prozentsatz leersteht als bei den kleinen Wohnungen. Namentlich in Hamburg hat sich seit 1880 das Angebot der kleinen Wohnungen sehr verringert. Die geringste Zahl leerstehender Wohnungen in allen Klassen hat München, die höchste Leipzig. Die Not an kleinen Wohnungen ist daher in München am gröfsten. Von den übrigen Städten ist die Not an Wohnungen von 150—500 Mark am gröfsten. Die ganz kleinen Wohnungen bis zu 150 Mark haben in Berlin von 1874—1883 stetig zugenommen, von da an aber dermaßen abgenommen, dafs sich das Fallen schneller vollzogen hat als das Steigen.<sup>3</sup> Da also in allen Städten seit 1880 der Anteil der leerstehenden Wohnungen in allen Mietklassen bis 1500 Mark und für die unteren Klassen in ganz bedeutendem Mafse abgenommen hat, so sind wir zu dem Schlusse berechtigt, dafs die Bauthätigkeit in der Zwischenzeit sich hauptsächlich mit der Herstellung grofser Wohnungen beschäftigt hat und in Bezug auf die kleinen Wohnungen nicht

<sup>1</sup> Verw.-Ber. 1886 Anh. S. 8—9.

<sup>2</sup> Bresl. Statistik XI. II. S. 102. Dresdener Verw.-Ber. 1886 Anhang. Münchener Mitteil. Bd. 9 Heft 2. Hamb. Stat. XV. I. S. 6.

<sup>3</sup> Stat. Jahrb. v. Berlin XIII. Jahrg. S. 126, letzter Absatz.



ihrer Aufgabe gerecht geworden ist. Es fehlen die Wohnungen bis 500 Mark.

Nach dem Verwaltungs-Berichte des Magistrats zu Berlin für 1890/91 sind daselbst wiederum verhältnismässig grössere Wohnungen gebaut worden, als dem Durchschnittsbedarf entsprach.

Bemerkt sei noch, dass in den Städten Bochum, Chemnitz, Osnabrück, Krefeld, Dortmund, Essen eine eigentliche Wohnungsnot in erheblicherem Umfange nicht vorhanden ist und auch nicht vorhanden war. In Osnabrück fing in den sechziger Jahren ein Mangel an Wohnungen an sich fühlbar zu machen infolge der Begründung grosser industrieller Etablissements, der aber nur vorübergehend war, und dem durch Massnahmen der Gemeindebehörde sofort erfolgreich entgegengetreten wurde.<sup>1</sup>

In Essen, wo das Emporblühen der Industrie und der damit verbundene grosse Arbeiterzuzug in der Mitte der sechziger Jahre ebenfalls eine Wohnungsnot hervorriefen, errichteten die Werkbesitzer, namentlich die Firma Krupp, Arbeiterkolonien und halfen somit dem Wohnungsmangel ab.<sup>2</sup>

In Elberfeld trat in der Mitte der fünfziger Jahre eine grössere Wohnungsnot ein, welche auch heute noch nicht ganz geschwunden ist. Es fehlte zwar nicht an Wohnungen, nur war das Auffinden vielfach erschwert, da an kleinen Wohnungen kein Überfluss vorhanden war. So wurden für die im Jahre 1885 obdachlosen Familien etwa 6—8 leere kleine Wohnungen ermittelt, obwohl ohne Zweifel bedeutend mehr leerstanden. Es will eben kein Eigentümer an solche obdachlosen Familien vermieten. Im allgemeinen hat die Bauthätigkeit zur Herstellung von Wohnstätten mit der Bevölkerungszunahme nicht gleichen Schritt gehalten, es ist ein Mangel an kleinen und guten Wohnungen vorhanden, und eine grosse Zahl der billigen Wohnungen ist, weil schlecht und ungesund, für Menschen ungeeignet.<sup>3</sup>

Für Berlin führt Berthold in den Schr. f. Soz.-Pol., Bd. 31, S. 223 aus, dass die Hauptursache der Wohnungsnot in der

---

<sup>1</sup> Vgl. d. betr. Berichte in den Schr. f. Soz.-Pol. Bd. 31.

<sup>2</sup> Soz.-Pol. Schr. Bd. 31 S. 193.

<sup>3</sup> Soz.-Pol. Schr. Bd. 31 S. 242.



geringen Bauthätigkeit im Verhältnis zur Bevölkerungszunahme, speziell in der Abneigung gegen die Erbauung kleiner Wohnungen liege.

Dr. Flesch spricht in seinem Bericht über die Wohnungsverhältnisse in Frankfurt a. M.<sup>1</sup> im Gegensatze zu dem Verfasser der dortigen Statistik seine Meinung dahin aus, daß die dortigen Wohnungsverhältnisse im großen und ganzen sich verschlechtert haben. Er zeigt nämlich einmal an der Hand einiger statistischer Zahlen, daß der für die gesteigerte Bevölkerung zu Wohnzwecken benötigte Raum weniger gewonnen wurde durch Zuziehung neuen Areals, als durch bessere Ausnutzung der bereits mit Häusern besetzten Grundfläche bzw. größere Zusammenpressung der Einwohner auf derselben. Ferner folgert er aus der Zunahme der heizbaren Zimmer (1871: 3,18 heizbare Zimmer pro Wohnung, 1880: 3,39), soweit es sich um mittlere und kleinere Wohnungen handelt, eine Verschlechterung der Wohnungsverhältnisse. Früher hatten viele Wohnungen Zimmer aufzuweisen, welche ständig für solche Zwecke benutzt wurden, für die eine Heizung nicht nötig war. Seitdem man nur Wohnungen mit den notdürftigsten Räumen mietet und jedes Zimmer eventuell vermietet oder sonst zu direkten Wohnzwecken verwendet werden muß, erscheinen die unheizbaren Zimmer als nutzlos und unverwertbar. Die Abnahme der unheizbaren Zimmer beweist hier nur, daß die Hausherren den Mietern thunlichste Raumausnutzung und event. Aftervermietung ermöglichen wollen. Einen dritten Beweis sieht er in dem Rückgang der durchschnittlichen Bewohnerzahl einer Wohnung (1871: 5,73, 1875: 4,91, 1880: 4,76). In den großen Wohnungen wohnen Leute, die entweder sehr große Familien, oder weil sehr reich, verhältnismäßig viele Dienstboten haben. In den kleinen dagegen drängen sich alle die zusammen, die einerseits trotz großer Familie eine größere Wohnung nicht zahlen können, und die andererseits, weil alleinstehend, eine größere nicht gebrauchen könnten. Wenn es daher ganz natürlich ist, daß Wohnungen mit großer Zimmerzahl eine verhältnismäßig stärkere Bewohnungsziffer haben, als kleine Wohnungen, so

---

<sup>1</sup> Soz.-Pol. Schr. Bd. 30 S. 66. 67.



beweist das Sinken der für alle Wohnungen gemeinschaftlich berechneten Bewohnungsziffer also nur, daß die Zahl der großen Wohnungen abgenommen, und daß die Zahl der Logis, in denen weder für Dienstboten, noch für Schläfer u. s. w. Raum ist, sich vermehrt hat. Er glaubt dies an der Hand der in § 11 mitgeteilten Tabellen beweisen zu können: 1880 hatten jene 4,76 Personen eine Wohnung inne, typisch war also die Wohnung von 4 Zimmern, 1875 hatte die typische Wohnung etwas mehr an Zimmern und 1871 hatte sie 6 Zimmer voll.

Für Leipzig folgert Hasse<sup>1</sup> aus der geringen Vermehrung der nicht heizbaren Zimmer, daß sich das Bestreben geltend mache, bei Neubauten möglichst alle Räume als heizbare Zimmer zu gestalten oder in älteren Häusern nicht heizbare in heizbare Zimmer zu verwandeln, um aus den Wohnungen möglichst hohe Mieten herauszuschlagen, da die Zahl der vorhandenen heizbaren Zimmer den Maßstab für den Mietzins abzugeben pflegt. Diese intensive Ausnutzung der Wohnräume kann keineswegs als ein Vorteil betrachtet werden. Es werden in Leipzig weit mehr kleine Wohnungen gebraucht, als vorhanden sind.<sup>2</sup>

### § 3. Die Mietpreise.

Es ist natürlich, daß dieser Mangel an kleinen Wohnungen auf die Mietpreise der vorhandenen einwirkt, indem er eine Steigerung der Mieten derselben hervorruft. Für die meisten dieser kleinen Wohnungen ist der geforderte Mietpreis ein viel zu hoher. Desgleichen erfahren auch die Mietpreise der größeren Wohnungen eine Erhöhung. Dazu kommt noch die immer mehr fortschreitende Verschönerung der Stadtteile und Straßen, die prachtvollere Ausstattung der Gebäude und Wohnungen, die bequemere Einrichtung derselben mit Wasserleitung, Klosets u. s. w., was alles eine Steigerung der Mietpreise veranlaßt. Es steigen daher in vielen Städten die Mieten andauernd; so stiegen sie in Leipzig von 1867—1871 je nach der Größe

---

<sup>1</sup> Schr. f. Soz.-Pol. Bd. 31 S. 326.

<sup>2</sup> Schriften für Sozialpolitik Bd. 31 S. 298.



der Wohnungen um etwa  $2\frac{1}{2}$ —12<sup>0</sup>/<sub>0</sub>, durchschnittlich um 5<sup>0</sup>/<sub>0</sub>,<sup>1</sup> und von 1871—75 um durchschnittlich 27,1<sup>0</sup>/<sub>0</sub>.<sup>2</sup>

Betrachten wir zunächst die Zahl der Wohnungen in den einzelnen Mietklassen während der letzten 10 Jahre, so ersehen wir aus den nachfolgenden Tabellen, daß in der untersten Stufe die Zahl der Wohnungen in Hamburg, Dresden und Berlin stetig abgenommen, in Breslau nur eine unmerkliche Steigerung erfahren und in Leipzig von 1875—80 sehr stark zugenommen hat, seitdem aber unverändert geblieben ist. Zur Erläuterung dieser Verhältnisse diene die folgende Tabelle:<sup>3</sup>

| Städte              |      | Von 1000 Wohnungen beträgt die Jahresmiete<br>M a r k |         |          |         |         |          |
|---------------------|------|-------------------------------------------------------|---------|----------|---------|---------|----------|
|                     |      | bis 150                                               | 151—300 | 301—450  | 451—600 | 601—900 | über 900 |
| Berlin <sup>4</sup> | 1882 | 32                                                    | 137     | 89       | 64      | 100     | 578      |
|                     | 1883 | 32                                                    | 139     | 90       | 63      | 99      | 577      |
|                     | 1884 | 30                                                    | 143     | 91       | 64      | 99      | 573      |
|                     | 1885 | 30                                                    | 143     | 91       | 64      | 97      | 575      |
|                     | 1886 | 26                                                    | 145     | 93       | 65      | 97      | 574      |
|                     | 1887 | 23                                                    | 143     | 93       | 65      | 97      | 579      |
|                     | 1888 | 19                                                    | 143     | 94       | 66      | 96      | 582      |
|                     |      | bis 250                                               | 251—500 | 501—1000 | darüber |         |          |
| Hamburg             | 1875 | 416                                                   | 274     | 179      | 131     |         |          |
|                     | 1880 | 412                                                   | 300     | 166      | 122     |         |          |
|                     | 1885 | 318                                                   | 369     | 207      | 106     |         |          |
| Breslau             | 1875 | 673                                                   | 181     | 97       | 49      |         |          |
|                     | 1880 | 693                                                   | 161     | 99       | 47      |         |          |
|                     | 1885 | 700                                                   | 166     | 94       | 39      |         |          |
| Leipzig             | 1875 | 406                                                   | 241     | 258      | 95      |         |          |
|                     | 1880 | 470                                                   | 230     | 201      | 99      |         |          |
|                     | 1885 | 471                                                   | 230     | 204      | 94      |         |          |
| Dresden             | 1880 | 664                                                   | 169     | 106      | 61      |         |          |
|                     | 1885 | 655                                                   | 213     | 92       | 40      |         |          |

<sup>1</sup> Geusel S. 583.

<sup>2</sup> Schriften für Sozialpolitik Bd. 30 S. 8 und Bd. 31 S. 307.

<sup>3</sup> Die Zahlen für 1875 sind den Neefe'schen Tabellen in den sozial-polit. Schriften Bd. 30 S. 196 Tab. 38, die für 1880 dem Altonaer Verw.-Ber. v. 1863 bis 1888 I S. 172 und die für 1885 dem statist. Jahrbuch d. Städte S. 78 Tab. 11 entnommen.

<sup>4</sup> Verw.-Ber. 1882—88. I. T. S. 134.



Dagegen hat in Hamburg und Dresden die Zahl der Wohnungen in den Klassen von 250—1000 Mark, in Berlin von 150—600 Mark zugenommen, während sie in Breslau und Leipzig gefallen ist. Es ist daher in Hamburg, Dresden und Berlin ein Teil der Wohnungen bis zu 250 bzw. 150 in die höheren Mietklassen gerückt, d. h. die Mieten für diese Wohnungen haben sich erhöht. Während z. B. in Hamburg von 1873—78 bzw. 1873—83 die Bevölkerungsziffer um 19<sup>0</sup>/<sub>0</sub> bzw. 40<sup>0</sup>/<sub>0</sub> stieg, nahm die Zahl der Wohnungen unter 150 Mark Miete pro Jahr um 43<sup>0</sup>/<sub>0</sub> bzw. 40<sup>0</sup>/<sub>0</sub> ab.<sup>1</sup> Bei den Wohnungen über 1000 bzw. 900 Mark ist in allen Städten eine Abnahme eingetreten.

Als fernerer Beweis für die oben angeführte Abnahme der billigen Wohnungen in Berlin möge einmal dienen, daß dieselben unter allen vermieteten Wohnungen in den einzelnen Jahren seit 1871 ausmachten: 213,5, 146,1 97,0, 77,8, 74,7, 91,2, 121,0, 148,5, 170,2, 175,1, 168,0, 165,8, 160,7, 149,3, 136,7<sup>0</sup>/<sub>0</sub><sup>2</sup> und ferner nachstehende Tabelle:

Es gab an Wohnungen pro Cent<sup>3</sup>

| Mietpreis     | 1840—41 | 1850  | 1860  | 1870  | 1880  |
|---------------|---------|-------|-------|-------|-------|
| Bis 90 Mark   | 18,69   | 18,78 | 9,70  | 7,20  | 3,68  |
| 91 — 150 „    | 31,98   | 33,23 | 26,09 | 27,58 | 13,32 |
| 151 — 300 „   | 24,52   | 24,56 | 32,15 | 35,74 | 37,95 |
| 301 — 600 „   | 14,69   | 13,70 | 17,90 | 18,35 | 22,14 |
| 601 — 900 „   | 4,99    | 4,75  | 6,72  | 6,75  | 8,16  |
| 901 — 1200 „  | 2,20    | 2,14  | 3,01  | 3,45  | 4,51  |
| 1201 — 1500 „ | 1,16    | 1,04  | 1,68  | 2,07  | 2,80  |
| 1501 — 3000 „ | 1,40    | 1,41  | 2,38  | 3,30  | 5,22  |
| 3001 — 4500 „ | 0,37    | 0,39  | 0,77  | 0,69  | 1,15  |
| darüber       | —       | —     | —     | 0,57  | 1,07  |

Es zeigt sich hierin gleichfalls eine starke Abnahme der Wohnungen bis 150 Mark und eine stetige Zunahme derjenigen über 150 Mark. Im speziellen gingen die Wohnungen unter 90 Mark von 18,69<sup>0</sup>/<sub>0</sub> auf 3,68<sup>0</sup>/<sub>0</sub> herunter, die von 90—150 Mark von 31,98<sup>0</sup>/<sub>0</sub> auf 13,32<sup>0</sup>/<sub>0</sub>, die Wohnungen von

<sup>1</sup> Schriften d. dtsh. Vereins für Armenpflege u. Wohlthätigkeit Heft 6 S. 72.

<sup>2</sup> Stat. Jahrbuch von Berlin, XIII. Jahrg. S. 126, letzter Absatz Reihe 5.

<sup>3</sup> Soz.-Pol. Schr. Bd. 31 S. 219.



100—1200 M. nahmen um das Doppelte, die von 1500—3000 M. um das Vierfache zu. Eine Vergleichung der Städte nach der Aufnahme von 1885 ergibt an bewohnten Wohnungen bis

| 300 Mark <sup>1</sup> in |       | von 601—900 M. in   |       |
|--------------------------|-------|---------------------|-------|
| Berlin                   | 54,46 | Berlin              | 8,06  |
| Hamburg                  | 44,58 | Hamburg             | 10,74 |
| Breslau                  | 74,66 | Breslau             | 5,03  |
| München                  | 57,36 | München             | 8,67  |
| Dresden                  | 72,04 | Dresden             | 5,34  |
| Leipzig                  | 44,60 | Leipzig             | 11,02 |
| Altona                   | 50,30 | Altona              | 13,9  |
| (bis 250 M.)             |       | (501—1000 M.)       |       |
| von 301—600 M. in        |       | über 900 M. in      |       |
| Berlin                   | 23,12 | Berlin              | 14,36 |
| Hamburg                  | 30,99 | Hamburg             | 13,69 |
| Breslau                  | 13,96 | Breslau             | 5,35  |
| München                  | 27,06 | München             | 6,91  |
| Dresden                  | 16,80 | Dresden             | 5,82  |
| Leipzig                  | 33,05 | Leipzig             | 11,33 |
| Altona                   | 37,60 | Altona über 1000 M. | 5,20  |
| (251—500 M.)             |       |                     |       |

Nach dieser Tabelle sind die wenigsten billigen Wohnungen in Berlin, Hamburg und Leipzig, die meisten in Breslau und Dresden vorhanden. Umgekehrt sind daher die größeren bzw. teureren Wohnungen in Berlin, Hamburg und Leipzig am stärksten und in Breslau und Dresden am schwächsten vertreten. Sehr falsch wäre es aber, hieraus zu folgern, daß die Bevölkerung in Berlin, Hamburg und Leipzig wohlhabender sei als in andern Städten, dieselbe muß hier vielmehr für die Befriedigung ihres Wohnbedürfnisses mehr verausgaben als in den anderen Städten (vgl. Seite 53).

Mit dem oben angeführten Steigen der Mietpreise hat sich auch der durchschnittliche Mietpreis der Wohnungen erhöht. Der umgekehrte Schluss, daß aus dem Fallen und Steigen der Durchschnittsmieten auch eine entsprechende

<sup>1</sup> Nach den Ermittlungen aus den einzelnen Berichten u. Hamburger Statist. XV. I. S. 46 Tab. 27.



Herabsetzung bzw. Steigerung der Miete folgt, ist dagegen nicht zulässig. Es läßt dies vielmehr nur erkennen, daß der durchschnittliche Mietaufwand sich erniedrigt oder erhöht hat. Dies ist sehr gut möglich, ohne jegliche Mieteherabsetzung bzw. Steigerung, wenn die neuerrichteten Gelasse hinsichtlich ihrer Miete im ersteren Falle unter der Durchschnittsmiete bleiben, im anderen Falle dieselbe überschreiten. Die Frage, ob sich in einem bestimmten Zeitraum die bestehenden Mieten erhöht oder erniedrigt haben, kann hier nach aus den Durchschnittsmieten nicht beantwortet werden, da die Zahl der Gelasse sowohl, wie deren Beschaffenheit durch Neu- und Umbauten, wie durch Abbrüche sich stetig ändert, so daß man die Mieten ganz verschiedener Gelasse vergleichen würde. Eine genaue Antwort auf diese Frage liefse sich nur auf die Weise erhalten, daß die Mieten der am Beginne des betreffenden Zeitraumes vorhandenen Gelasse verglichen würden mit den Mieten der nämlichen Gelasse am Schlusse dieses Zeitraumes; dabei würden aber unberücksichtigt bleiben die in der Zwischenzeit neu entstandenen, sowie die durch Abbruch verschwundenen Gelasse, desgleichen müßten ausgeschieden werden die durch bauliche Anordnungen oder durch Zusammenlegung bzw. durch Trennung in ihrem Mietwerte veränderten Gelasse. Eine solche Statistik ist bisher nicht erfolgt.<sup>1</sup>

Auch würde eine solche trotz der großen Schwierigkeiten und Kosten ein ganz zuverlässiges Material kaum ergeben. Die einzige bisher in diesem Sinn erfolgte Untersuchung in Hamburg läßt denn auch keine sicheren Schlüsse zu, da nur die zu Wohnzwecken benutzten Gelasse und von diesen nur diejenigen mit einer Miete von 120—1000 Mark und auch von diesen wieder nur ein Bruchteil, etwa 12% berücksichtigt wurden.<sup>2</sup>

Für Berlin<sup>3</sup> betrug die Zahl der gesamten Mieterhöhungen ohne Berücksichtigung der oben angeführten Punkte im Jahre 1884: 14 349, 1885: 27 353, der Ermäßigungen 1884: 4850, 1885: 3795. Das Verhältnis zwischen Erhöhungen

---

<sup>1</sup> Hamburgische Statistik. Heft XV. I. Abt. S. 41.

<sup>2</sup> Statist. XV. I. S. 41. 42.

<sup>3</sup> Stat. Jahrb. XIV. Jahrg. S. 128 Abs. 2.



und Ermässigungen in den Jahren 1879—1885 gestaltet sich folgendermaßen: Auf 1000 vermietete Wohnungen kommen:

|      | Erhöhungen | Ermässigungen |      | Erhöhungen | Ermässigungen |
|------|------------|---------------|------|------------|---------------|
| 1879 | 9,7        | 192,6         | 1883 | 31,0       | 19,6          |
| 1880 | 16,1       | 89,6          | 1884 | 48,1       | 16,3          |
| 1881 | 28,1       | 46,1          | 1885 | 88,5       | 12,3          |
| 1882 | 25,9       | 29,1          |      |            |               |

Die Gesamtzahl der Erhöhungen ist also im Jahre 1885: 9,12 mal so groß als im Jahre 1879. Die kleinen billigen Wohnungen im Preise bis 150 Mark verminderten sich hier von 1881—1886 von 17,52% der Gesamtheit auf 13,95%, die Wohnungen von 150—200 Mark von 1883—1886 von 16,50% auf 16,24%, während die Wohnungen über 200 Mark zugenommen haben z. B. die von 200—250 Mark von 1883—1886 von 13,83% auf 15,66% der Gesamtheit.<sup>1</sup> Die Zahlen für die übrigen Städte ließen sich nicht ermitteln.

Wie schon oben erwähnt, sind die durchschnittlichen Mieten für eine Wohnung in fast allen Städten gestiegen, d. h. der durchschnittliche Mietaufwand hat sich erhöht. Nur in Hamburg und Dresden ist ein Rückgang eingetreten. Der Grund hierfür ist die große Anzahl der Ermässigungen der großen Wohnungen.

× Es betrug die Durchschnittsmiete für 1 Wohnung in

|          |                          |                       |                           |
|----------|--------------------------|-----------------------|---------------------------|
| Berlin:  | 1875: 738 Mark           | Breslau: <sup>7</sup> | 1875: 309 Mark            |
|          | 1880: 597 „              |                       | 1880: 282 „               |
|          | 1885: 609 <sup>2</sup> „ |                       | 1885: 286 „               |
|          | 1890: 674 <sup>3</sup> „ | Leipzig:              | 1875: 509 <sup>8</sup> „  |
| Hamburg: | 1875: 600 <sup>4</sup> „ |                       | 1880: 457 <sup>9</sup> „  |
|          | 1880: 573 <sup>5</sup> „ |                       | 1885: 503 <sup>10</sup> „ |
|          | 1885: 539 <sup>6</sup> „ | Dresden:              | 1880: 342 <sup>11</sup> „ |
|          |                          |                       | 1885: 316 <sup>12</sup> „ |

<sup>1</sup> Schr. f. Soz.-Pol. Bd. 31 S. 217. <sup>2</sup> Stat. Jahrbuch XIII. Jahrg. S. 125, letzter Abschnitt. <sup>3</sup> Verw.-Ber. v. Berlin 1890—91 S. 5. <sup>4</sup> Statistik XV. I. S. 31 Tab. 17. <sup>5</sup> Altonaer Verw.-Ber. 1863—88 I. Tab. 32 S. 175 Sp. 1. <sup>6</sup> Stat. Jahrb. d. Städte S. 77 Tab. 9. <sup>7</sup> Bresl. Stat. XI. I. S. 110. Abs. 2. <sup>8</sup> Sozialpol. Schriften, Bd. 30, S. 195, Tab. 37. <sup>9</sup> cf. 5. <sup>10</sup> Verw.-Ber. 1885, S. 46, Tab. VII. <sup>11</sup> cf. 6. <sup>12</sup> cf. 5.



Die Durchschnittsmieten im Jahre 1885 schwanken ganz bedeutend. Die höchsten Preise für eine Wohnung werden gezahlt

|             |                                   |               |
|-------------|-----------------------------------|---------------|
|             | in Berlin                         | mit 609 Mark, |
| dann folgen | Hamburg                           | „ 539 „       |
|             | Leipzig                           | „ 532 „       |
|             | Frankfurt a. M.                   | „ 450 „       |
|             | München                           | „ 370 „       |
|             | Dresden                           | „ 326 „       |
|             | Altona                            | „ 316 „       |
|             | und Breslau                       |               |
|             | mit dem geringsten Preise von 286 | „             |

Nach den Ermittlungen über den Mietzins der Wohnungen nach der Zimmerzahl beträgt die durchschnittliche Miete einer Wohnung mit

| S t ä d t e            |                                  | 0                          | 1           | 2           | 3           | 4           | 5            | 6            | 7             | 8             | 9             | 10<br>u. mehr |      |
|------------------------|----------------------------------|----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------|
|                        |                                  | heizbaren Zimmern, in Mark |             |             |             |             |              |              |               |               |               |               |      |
| Berlin <sup>1</sup>    | ohne<br>gewerbliche<br>Benutzung | 1880                       | 161         | 191         | 324         | 579         | 876          | 1213         | 1592          | 1958          | 2464          | 2989          | 4573 |
|                        |                                  | 1885                       | 123         | 197         | 336         | 591         | 901          | 1255         | 1660          | 2064          | 2573          | 3177          | 4866 |
|                        | mit<br>gewerblicher<br>Benutzung | 1880                       | 824         | 693         | 911         | 1283        | 1791         | 2262         | 2536          | 2901          | 3656          | 4523          | 6309 |
|                        |                                  | 1885                       | 945         | 733         | 978         | 1363        | 1743         | 2222         | 2632          | 3370          | 4133          | 4325          | 7009 |
| Breslau <sup>2</sup>   |                                  | 92                         | 141         | 249         | 513         | 770         | 1109         | 1424         | 1741          | 2348          |               |               |      |
| München <sup>3</sup>   |                                  | 0-100                      | 101-<br>150 | 151-<br>300 | 301-<br>600 | 500-<br>800 | 600-<br>1200 | 800-<br>2000 | 1000-<br>2000 | 1200-<br>1500 | 1500-<br>2500 | 2000-<br>3500 |      |
| Leipzig <sup>4</sup>   | ohne<br>gewerbliche<br>Benutzung | 90                         | 141         | 303         | 453         | 670         | 904          | 1191         | 1476          | 2215          |               |               |      |
|                        |                                  | 368                        | 695         | 713         | 948         | 1026        | 1495         | 1782         | 1858          | 4483          |               |               |      |
|                        | überhaupt                        | 160                        | 160         | 323         | 478         | 695         | 949          | 1241         | 1499          | 2515          |               |               |      |
| Osnabrück <sup>5</sup> |                                  | —                          | 70-<br>150  | —           | —           | —           | —            | —            | —             | —             |               |               |      |

<sup>1</sup> Statist. Jahrb., XIV. Jahrg., S. 176, letzter Abs. u. S. 177.

<sup>2</sup> Stat. XI, II, S. 111.

<sup>3</sup> Mitt. Bd. 9.

<sup>4</sup> Verw.-Ber. 1885, S. 46, Tab. VII.

<sup>5</sup> Schr. f. Soz.-Pol., Bd. 31, S. 135.



Die durchschnittlichen Mieten nach der Stockwerklage betrugen im Jahre 1880 für eine Wohnung im

| S t ä d t e                          |                 | über-<br>haupt | Kel-<br>ler | Erd-<br>geschoss | Zwischen<br>geschoss | I.<br>Stock | II.<br>Stock | III.<br>Stock | IV.<br>Stock | V.<br>Stock<br>u. höher |
|--------------------------------------|-----------------|----------------|-------------|------------------|----------------------|-------------|--------------|---------------|--------------|-------------------------|
| Hamburg <sup>1</sup>                 | überhaupt       | 539            | 444         | 521              | —                    | 386         | 395          | 398           | 337          |                         |
|                                      | mit             | 754            | 538         | 706              | 673                  | 535         | 557          | 494           | 415          | 278                     |
|                                      | nur { Benutzung | 969            | 475         | 818              | 646                  | 847         | 657          | 527           | 404          | 267                     |
| Altona <sup>2</sup>                  | überhaupt       | —              | 179         | 342              | —                    | 253         | 250          | 245           | 196          | 94                      |
|                                      | mit             | 267            | —           | —                | —                    | —           | —            | —             | —            | —                       |
|                                      | { Benutzung     | 574            | —           | —                | —                    | —           | —            | —             | —            | —                       |
| Berlin <sup>3</sup>                  | überhaupt       | 609            | 336         | 723              | —                    | 644         | 517          | 398           | 233          | 201                     |
|                                      | ohne            | 488            | —           | —                | —                    | —           | —            | —             | —            | —                       |
|                                      | mit { Benutzung | 595            | —           | —                | —                    | —           | —            | —             | —            | —                       |
| Breslau <sup>4</sup>                 | überhaupt       | 286            | 156         | 281              | —                    | 318         | 317          | 270           | 141          | 118                     |
|                                      | ohne            | 277            | —           | —                | —                    | —           | —            | —             | —            | —                       |
|                                      | mit { Benutzung | 438            | —           | —                | —                    | —           | —            | —             | —            | —                       |
| Leipzig <sup>5</sup>                 | überhaupt       | 532            | 138         | 511              | —                    | 566         | 521          | 449           | 287          |                         |
|                                      | ohne            | 479            | —           | —                | —                    | —           | —            | —             | —            | —                       |
|                                      | mit { Benutzung | 541            | —           | —                | —                    | —           | —            | —             | —            | —                       |
| Dresden <sup>6</sup>                 | überhaupt       | 326            | 105         | 317              | —                    | 386         | 364          | 288           | 187          |                         |
|                                      | ohne            | 334            | —           | —                | —                    | —           | —            | —             | —            | —                       |
|                                      | mit { Benutzung | 391            | —           | —                | —                    | —           | —            | —             | —            | —                       |
| Essen <sup>7</sup> (Arbeiterwohnung) |                 | 150            | —           | —                | —                    | —           | —            | —             | —            | —                       |
| Elberfeld <sup>8</sup>               |                 | 150            | —           | —                | —                    | —           | —            | —             | —            | —                       |

Die durchschnittliche Miete für ein heizbares Zimmer beträgt:

| St ä d t e              | über-<br>haupt | Keller | Erd-<br>geschoss | I.<br>Stock | II.<br>Stock | III.<br>Stock | IV.<br>Stock | V.<br>Stock | VI.<br>Stock |
|-------------------------|----------------|--------|------------------|-------------|--------------|---------------|--------------|-------------|--------------|
| Berlin                  | —              | 238    | 343              | 269         | 231          | 196           | 163          | 166         |              |
| Breslau                 | 167            | 131    | 178              | 178         | 173          | 153           | 117          | 107         |              |
| Leipzig                 | 182            | 95     | 192              | 192         | 160          | 160           | 130          |             |              |
| Dresden                 | 165            | 95     | 176              | 179         | 150          | 150           | 150          | 135         |              |
| Altona <sup>9</sup>     | 159            | 139    | 188              | 144         | 138          | 126           | 135          | 87          |              |
| Hamburg <sup>10</sup>   | —              | 139    | 189              | 181         | 177          | 167           | 145          | 142         |              |
| Krefeld <sup>11</sup>   | 90             | —      | —                | —           | —            | —             | —            | 60          | —            |
| Elberfeld <sup>12</sup> | 75             | —      | —                | 60 — 90     |              |               | —            | —           | —            |

<sup>1</sup> Stat. XV, I, S. 37—38. <sup>2</sup> Verw.-Ber. 1863—88, S. 175, Tab. 32. <sup>3</sup> cf. Altona. <sup>4</sup> Stat. XI, II, S. 85 cf. auch Altona u. Schr. f. Soz.-Pol., Bd. 31, S. 274. <sup>5</sup> cf. Altona. <sup>6</sup> cf. Altona. <sup>7</sup> Schr. f. Soz.-Pol., Bd. 31, S. 192. <sup>8</sup> Schr. f. Soz.-Pol., Bd. 31, S. 244. <sup>9</sup> Altonaer Verw.-Ber. 1863—88, I, S. 176, Tab. 33 u. f. Breslau Schr. f. Soz.-Pol., Bd. 31, S. 274. <sup>10</sup> Resultat f. 1885 aus H. Stat. XV, I, S. 36, Tab. 20. <sup>11</sup> Schr. f. Soz.-Pol., Bd. 31, S. 154. <sup>12</sup> Schr. f. Soz.-Pol., Bd. 31, S. 244.



Es kosteten ferner nach der Aufnahme von 1880<sup>1</sup>

|         | <u>Vorder-      Hinter-</u> |          |
|---------|-----------------------------|----------|
| in      | Wohnungen                   |          |
| Berlin  | 616 Mark                    | 299 Mark |
| Hamburg | 701 „                       | 256 „    |
| Breslau | 366 „                       | 159 „    |
| Altona  | 357 „                       | 188 „    |

In Hamburg<sup>2</sup> gab es überhaupt an Gelassen im Dezember der Jahre

|      | bis<br>unter<br>150 M. | 150—<br>210 M. | 211—<br>270 M. | 271—<br>360 M. | über<br>360 M. |
|------|------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 1873 | 20,98                  | 15,35          | 10,16          | 7,04           | 46,47          |
| 1878 | 9,37                   | 15,25          | 12,14          | 10,37          | 52,87          |
| 1883 | 8,26                   | 17,70          | 13,46          | 10,98          | 49,60          |

Für Elberfeld sei noch bemerkt, daß der durchschnittliche jährliche Mietpreis für eine Wohnung, die von einer aus öffentlichen Mitteln unterstützten Familie bewohnt wird, 92 Mark beträgt.

Nach der Aufnahme von 1880 kostete in Breslau<sup>3</sup> ein heizbares Zimmer in

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| Eigentümer-Wohnungen     | 206 Mark |
| Mieter- „                | 167 „    |
| Vorder- „                | 182 „    |
| Hinter- „                | 131 „    |
| Wohnungen mit gew. Ben.  | 217 „    |
| „ ohne „ „               | 157 „    |
| „ im Keller              | 131 „    |
| „ „ Erdgeschofs          | 178 „    |
| „ „ I. Stock             | 178 „    |
| „ „ II. „                | 173 „    |
| „ „ III. „               | 153 „    |
| „ „ IV. „                | 117 „    |
| „ „ Dachraum             | 107 „    |
| „ in versch. Stockwerken | 284 „    |

<sup>1</sup> Verw.-Ber. Altona 1863—88, S. 175, Tab. 32.  
Pol., Bd. 30, S. 45.

<sup>2</sup> Schriften f. Soz.-  
<sup>3</sup> Schriften f. Soz.-Pol., Bd. 31, S. 274 ff.



Von allen Mietwohnungen kostet über  $\frac{1}{6}$  weniger als 101 Mark, über  $\frac{1}{2}$  zwischen 101—250 Mark, über  $\frac{1}{6}$  251—500 Mark, zusammen also etwa  $\frac{7}{8}$  bis 500 Mark und nur  $\frac{1}{8}$  über 500 Mark. Bei den Vorderwohnungen und den geschäftlich benutzten Wohnungen kostet über  $\frac{1}{5}$  mehr als 500 Mark. Dagegen gehören die Hinterwohnungen zu  $\frac{9}{10}$ , die nur zu Wohnzwecken benutzten zu fast  $\frac{3}{4}$  den Stufen von 0—100 und 101—250 Mark an. Im 4. Stock und Dachraum kosten ferner 97% aller Wohnungen unter 250 Mark, im Keller 86%, im Erdgeschoß 70%, im I.—III. Stock je 66%. Endlich haben sich von 1875—1880 die Wohnungen unter 250 Mark von 673‰ auf 711‰ vermehrt, dagegen die von 251—500 Mark von 181‰ auf 156‰, die von 501—1000 Mark von 97‰ auf 92‰, die über 1000 Mark von 49‰ auf 41‰ zusammen von 327‰ auf 299‰ vermindert.

Hasse bemerkt in seinem Bericht über die Leipziger Wohnungsverhältnisse,<sup>1</sup> daß seit 1867 die Wohnungen mit nur einem heizbaren Zimmer daselbst verhältnismäßig teurer waren, als die mit 2 und 3 Zimmern. Bei der 1885 durchgeführten Trennung zwischen Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer ohne und mit Zubehör hat sich gezeigt, daß nur die mit Zubehör diesen hohen Preisen unterliegen. Nun pflegen zwar größere Wohnungen pro heizbares Zimmer weniger Nebenräume zu haben, als kleine, und jener höhere Preis sich also zum Teil als ein Zuschlag für die nicht heizbaren Nebenräume darzustellen, es ist aber auch bekannt, daß die Qualität der Wohnungen mit der Größe zunimmt. Es folgert daraus, daß die Armen verhältnismäßig teurer wohnen als die Reichen, d. h. daß ihnen für dasselbe Geld weniger Wohnraum geboten wird. Er zeigt letzteres noch an einigen besonderen Fällen. Eine allmähliche Steigerung der Mietpreise, fährt er S. 306 fort, ist in einer Großstadt nichts Ungesundes, indem das Wachstum und die wirtschaftliche Entwicklung derselben den Wert des Bodens und damit die Mietpreise steigern. Nur wenn die Mietpreise unverhältnismäßig steigen, tritt eine Wohnungsnot ein, und diese wird dadurch akut, daß diese Steigerung so plötzlich eintritt, daß die Erhöhung der Ar-

---

<sup>1</sup> Soz.-Pol. Schr. Bd. 31 S. 304.



beitslöhne gar nicht Zeit findet, jener Bewegung zu folgen. Diese Not manifestiert sich in dem Zwange, eine gröfsere Quote des Einkommens dem Wohnungsbedürfnisse zu überweisen oder mit derselben Quote kleinere oder schlechtere Wohnungen als früher einzutauschen. Dieses findet er für 1871—75 in Leipzig bestätigt und erklärt dies mit dem unverhältnismäfsig starken Zuzuge fremder Elemente, welche trotz der hohen Miete daselbst Wohnung nahmen. Die älteren Bewohner wurden in dem Zeitraum von 4 Jahren um 27,1% gesteigert, während die Arbeitslöhne in jener Zeit keineswegs um denselben Betrag stiegen. Von 1875—1880 trat dann eine geringe Abnahme der Mieten ein (um 2,2%) und von 1880—1885 blieben die Wohnungen auf gleicher Höhe. Seitdem aber scheint sich für die kleinen Wohnungen eine erneute Steigerung der Mieten anzubahnen.

#### § 4. Das Verhältnis zwischen Miete und Einkommen.

Es hat sich nach den oben ausgeführten Betrachtungen die Summe, welche die Bevölkerung für die Wohnungsmiete von ihrem Einkommen aufzuwenden hat, in fast allen Städten erhöht. Die letzten Ermittlungen über das Verhältnis zwischen der Wohnungsmiete und dem Einkommen stammen aus den Jahren 1875 und 1880, können also für die jetzigen Verhältnisse kaum noch als maßgebend anerkannt werden. Aber auch diese Feststellungen sind sehr lückenhaft, da sie in allen Städten nur für eine beschränkte Anzahl von Fällen erfolgt sind. Soviel aber läfst sich aus ihnen ersehen, dafs in den niederen Mieteklassen ein gröfserer Teil des Einkommens auf die Miete verwendet werden mufs als in den höheren Klassen, oder je kleiner die Miete ist, desto gröfser ist die Quote für die Miete. Das Verhältnis gestaltet sich daher nach diesen Aufnahmen so, dafs der grösste Prozentsatz (26—30%) in der niedrigsten Mietstufe aufzuwenden ist, und mit dem Steigen der Miete dieser Prozentsatz abnimmt. Er beträgt<sup>1</sup> für Mieten bis zu

|                     |          |     |
|---------------------|----------|-----|
| 600 Mark . . .      | 26 — 30% | von |
| 601 — 1200 „ . . .  | 18 — 25% | „   |
| 1201 — 2400 „ . . . | 16 — 22% | „   |

<sup>1</sup> Schriften für Soz.-Pol. Bd. 30 S. 196 Tab. 39.



|                         |                                           |
|-------------------------|-------------------------------------------|
| 2401 — 4800 Mark . . .  | 15 — 20 <sup>0</sup> / <sub>0</sub> , von |
| 4801 — 12 000 „ . . .   | 13 — 18 <sup>0</sup> / <sub>0</sub> , „   |
| 12 001 — 60 000 „ . . . | 3 — 12 <sup>0</sup> / <sub>0</sub> , „    |
| über 60 000 „ . . .     | 2 — 4 <sup>0</sup> / <sub>0</sub> , „     |

Nach der Breslauer Statistik<sup>1</sup> beträgt der Mietaufwand bei einem Einkommen von

|                             |                                   |
|-----------------------------|-----------------------------------|
| 0 — 600 Mark . . . . .      | 28,69 <sup>0</sup> / <sub>0</sub> |
| 601 — 1200 „ . . . . .      | 21,02 <sup>0</sup> / <sub>0</sub> |
| 1201 — 1800 „ . . . . .     | 20,77 <sup>0</sup> / <sub>0</sub> |
| 1801 — 2400 „ . . . . .     | 19,08 <sup>0</sup> / <sub>0</sub> |
| 2401 — 3000 „ . . . . .     | 19,69 <sup>0</sup> / <sub>0</sub> |
| 3001 — 3600 „ . . . . .     | 19,83 <sup>0</sup> / <sub>0</sub> |
| 3601 — 4800 „ . . . . .     | 18,33 <sup>0</sup> / <sub>0</sub> |
| 4801 — 6000 „ . . . . .     | 18,30 <sup>0</sup> / <sub>0</sub> |
| 6001 — 12 000 „ . . . . .   | 13,69 <sup>0</sup> / <sub>0</sub> |
| 12 001 — 30 000 „ . . . . . | 8,94 <sup>0</sup> / <sub>0</sub>  |
| 30 001 — 60 000 „ . . . . . | 3,56 <sup>0</sup> / <sub>0</sub>  |
| über 60 000 „ . . . . .     | 3,39 <sup>0</sup> / <sub>0</sub>  |

In Berlin hat Dr. Schwabe 1867 gefunden, daß der Mietaufwand beträgt bei einem Einkommen von

|                    |                                               |
|--------------------|-----------------------------------------------|
| 900 Mark . . . . . | 24,1 <sup>0</sup> / <sub>0</sub>              |
| 1500 „ . . . . .   | 22,1 <sup>0</sup> / <sub>0</sub>              |
| 2250 „ . . . . .   | 20,0 <sup>0</sup> / <sub>0</sub>              |
| 9000 „ . . . . .   | 17,4 <sup>0</sup> / <sub>0</sub>              |
| 12 000 „ . . . . . | 15,1 <sup>0</sup> / <sub>0</sub>              |
| 22 500 „ . . . . . | 10,7 <sup>0</sup> / <sub>0</sub> <sup>2</sup> |

Dr. Engel berechnet für die normale, einfache Ernährung einer Durchschnitts-Familie bei 900 Mark Einkommen 71,5<sup>0</sup>/<sub>0</sub>, bei 1500 Mark 68<sup>0</sup>/<sub>0</sub>, bei 2250 Mark 66,8<sup>0</sup>/<sub>0</sub>, bei 4500 Mark 60,0<sup>0</sup>/<sub>0</sub>. Die Ausgaben für das Wohnbedürfnis stehen also meist im umgekehrten Verhältnisse zur Höhe des Einkommens, belasten die Reichen am wenigsten, den minder Bemittelten am stärksten, und ist die Annahme, daß  $\frac{1}{4}$  der Einnahme für Miete aufgewendet wird, wenn überhaupt in Berlin, nur für die sogenannten kleinen Leute zutreffend, die häufig diesen Satz noch überschreiten. Daß durchschnittlich namentlich die

<sup>1</sup> Schr. f. Soz.-Pol. Bd. 31 S. 278.

<sup>2</sup> Dr. Schwabe, Berlin und seine Entwicklung. Jhrg. 2 f. 1868 S. 264. 265.



sogenannten kleinen Leute mehr als  $\frac{1}{5}$ , vielfach  $\frac{1}{4}$  —  $\frac{1}{3}$  ihres Einkommens für Miete ausgeben müssen, steht erfahrungsmäßig fest. Dies bestätigt auch eine diesbezügliche Erhebung, welche ergab, daß von 135 direkten Mietern 67,3 % mehr als  $\frac{1}{5}$  ihres Jahreseinkommens für Miete ausgaben, 26,6 % weniger als  $\frac{1}{5}$ , die übrigen Angaben fehlten, bzw. betrugen gerade  $\frac{1}{5}$ . Ein erheblicher Teil der Arbeiter zahlt in der That eine höhere Miete, als dies nach dem Arbeitsverdienst unter Berücksichtigung der Ausgaben für seine physischen Bedürfnisse möglich ist. So betrug z. B. bei einem Jahreseinkommen von 700—800 Mark die Wohnungsquote in einem Falle 350—400 Mark, bei 900—950 Mark in zwei Fällen 350—400 Mark, in einem Falle über 700 Mark u. s. w. Natürlich kann bei solchem Einkommen die Miete nur gedeckt werden, indem Teile der Wohnung weiter vermietet werden und dadurch den Vermietern eine höhere Einnahme erwächst. Im allgemeinen zwingt in Berlin die unzureichende Zahl der kleinen Wohnungen viele, größere Wohnungen für einen Betrag zu mieten, der außer allem Verhältnis zu ihrem Einkommen steht. Um die hohe Miete zu erschwingen, werden dann Aftermieter, Schlafburschen u. s. w. genommen; doch sind die Mieter, falls jene nicht zahlen, genötigt, mit ihren letzten Ersparnissen und allem irgend entbehrlichen Mobiliar für die Miete einzustehen. So wird der Wohnungsluxus, zu dem sie gezwungen waren, in Verbindung mit den harten Bestimmungen des Privatrechtes oft Ursache der Verarmung.<sup>1</sup>

In den Schriften des Vereins für Sozialpolitik schreibt der heutige Finanzminister Dr. Miquel über diesen Punkt:<sup>2</sup> Das Verhältnis der Wohnungsmieten zu den Gesamt-Einnahmen ist bei den unteren, ja teilweise bei den mittleren Bevölkerungsklassen weit ungünstiger als bei den höheren Klassen. Ein großer Teil der arbeitenden Klassen ist nicht vorübergehend, sondern dauernd genötigt, für seine Wohnräume bis zu  $\frac{1}{4}$ , ja darüber hinaus, seiner Gesamteinnahme zu opfern und erhält dafür oft genug noch schlechte, ungesunde Wohnungen, gerät sogar in ein höchst mißliches Ab-

---

<sup>1</sup> Soz.-Pol. Schr. Bd. 31 S. 220—222.

<sup>2</sup> S. X.



hängigkeitsverhältnis vom Vermieter. Infolgedessen drängt sich in gewissen Teilen der großen Städte die durch ihre Beschäftigung daselbst festgehaltene Bevölkerung immer enger zusammen, die Wohnungen werden kleiner und ungesunder, aber nicht billiger. Die Erfahrung hat gelehrt, daß mit dem Anwachsen der Mietpreise für kleinere Wohnungen die Privatspekulation im Wohnungsbau nicht gleichen Schritt hält. Die Bauspekulation wirft sich vor allem auf den Bau größerer Häuser mit größeren Wohnungen und vermeidet so lange als möglich die Herstellung von eigentlichen Arbeiterwohnungen, weil dabei das Risiko größer und der Eingang und die pünktliche Zahlung der Mieten unsicherer ist. So entsteht ein großes Mißverhältnis zwischen den Preisen der größeren und der kleineren, namentlich der kleinsten Wohnungen, wie dies auch in den Spezialberichten von mehreren Städten ausdrücklich bezeugt wird.<sup>1</sup>

Die Menge der vorhandenen Wohnungen und die Zahl der Wohnungsbedürftigen, sagt Flesch,<sup>2</sup> sind keineswegs allein bestimmend für die Preishöhe. Ein gleichfalls wichtiger Faktor ist die Zahlungsfähigkeit der Nachfragenden. Die Wohnung ist nicht das einzige und nicht einmal das wichtigste Bedürfnis; Kleidung und Nahrung gehen vor. Die Miete kann daher stets nur einen bestimmten Teil des Einkommens absorbieren, der in den ärmeren Klassen unter normalen Verhältnissen wohl auf  $\frac{1}{6}$  bis  $\frac{1}{5}$  des Jahres-Einkommens sich belaufen dürfte. Es ist hier nichts Seltenes, daß ein Arbeiter u. s. w. bis zu  $\frac{1}{4}$  und mehr seines Einkommens für Miete verausgabt. Und zwar reicht diese Art Wohnungsnot bis weit in den Mittelstand hinein, während die größeren Wohnungen der besseren Stadtteile verhältnismäßig billig zu haben sind. Zunächst ist es die ungenügende Fürsorge für kleine Wohnungen, die Viele zwingt, große Wohnungen für einen Betrag zu mieten, der außer allem Verhältnis zu ihrem Einkommen steht.

In Osnabrück wird bei den kleinsten Wohnungen im allgemeinen der fünfte bis sechste Teil des Arbeitsverdienstes für die Wohnung verausgabt.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Schr. f. Soz.-Pol., Bd. 30 S. X.

<sup>2</sup> Schr. f. Soz.-Pol., Bd. 30 S. 68.

<sup>3</sup> Schr. f. Soz.-Pol., Bd. 31 S. 135.



In Krefeld beträgt die Miete durchschnittlich 20<sup>0</sup>/<sub>0</sub> des Einkommens auch in den ärmeren Schichten.<sup>1</sup>

In Dortmund<sup>2</sup> stellt sich der Durchschnittsprozentsatz auf 19,4<sup>0</sup>/<sub>0</sub>, doch müssen von diesen 70,5<sup>0</sup>/<sub>0</sub> mehr als 15<sup>0</sup>/<sub>0</sub> ihres Einkommens zur Befriedigung ihres Wohnungsbedürfnisses verwenden.

In Essen ist der durchschnittliche Mietaufwand für eine Arbeiterwohnung 17<sup>0</sup>/<sub>0</sub> des Einkommens.<sup>3</sup>

Die allgemeine Annahme, daß höchstens  $\frac{1}{5}$  des Einkommens auf die Miete verwendet werden soll,<sup>4</sup> trifft daher bei Wohnungen unter 1200 Mark nicht zu. Bei diesen muß durchschnittlich  $\frac{1}{4}$  aufgewendet werden. In Breslau trifft das  $\frac{1}{5}$  im Gesamtdurchschnitte zu, die Armen müssen aber fast  $\frac{1}{3}$ , die Reichen nur  $\frac{1}{30}$  für ihre Wohnung ausgeben.<sup>5</sup>

### § 5. Die Benutzungsdauer.

Die hohen Mietpreise und namentlich die große Zahl der Mieterhöhungen, welche durch die gesteigerte Nachfrage nach Wohnungen veranlaßt werden, zwingen einen großen Teil der Bewohner die bisher innegehabte Wohnung zu verlassen und sich billigere oder dem Preise angemessenere Wohnungen zu mieten. Dazu kommen noch die aus verschiedenen anderen Gründen erfolgenden Umzüge, so daß die Sefshaftigkeit der Bewohner der Großstädte bedenklich abgenommen hat. Auch die gesamte wirtschaftliche Entwicklung, welche in den Wirtschaftszentren einen größeren Bedarf an Arbeitskräften hervorrief, hat einen lebhafteren Bevölkerungsaustausch zwischen dem platten Lande und den Großstädten, wie zwischen diesen selbst veranlaßt, so daß man sich zur Einführung der Freizügigkeit und Gewerbe-freiheit genötigt sah.<sup>6</sup> Alle diese Umstände haben darauf eingewirkt, die Zahl der Umzüge zu erhöhen, bzw. die Länge der Benutzungsdauer der Wohnungen zu verringern. Was

---

<sup>1</sup> Schr. f. Soz.-Pol., Bd. 31, S. 154.

<sup>2</sup> Schr. f. Soz.-Pol., Bd. 31, S. 181.

<sup>3</sup> Schr. f. Soz.-Pol., Bd. 31 S. 192.

<sup>4</sup> Schr. f. Soz.-Pol., Bd. 31 S. 246.

<sup>5</sup> Schr. f. Soz.-Pol., Bd. 31 S. 278.

<sup>6</sup> Schr. f. Soz.-Pol., Bd. 31 S. 223.



Wunder, sagt Flesch,<sup>1</sup> daß bei dieser fortdauernden Wanderschaft, bei diesem steten Zwang zur Befriedigung allzu hoher Forderungen jeder Sinn für Sparsamkeit, häusliches Behagen, Familienleben verloren geht, und daß in vielen Fällen lediglich durch die hohen Mieten in ganz kurzer Zeit aus an sich ganz tüchtigen Leuten liederliche Menschen werden, die Frau und Kinder in Not lassen, oder die im günstigsten Falle im Bewußtsein ihres unleugbaren Notstandes sich keine Mühe mehr um Beschaffung der Wohnung geben, sondern kategorisch die Hülfe der Armenpflege fordern und so die stete Belästigung der Armenpflege werden.

Eine Ermittlung der im Laufe eines Jahres erfolgten Umzüge konnte aus den statistischen Berichten nicht erfolgen, so daß wir auf die Benutzungsdauer der Wohnungen angewiesen sind. Eine Vergleichung in dieser Hinsicht für die Jahre 1880 und 1885, welche sich allerdings auch nur für Berlin, Breslau, Dresden und Leipzig ermöglichen läßt, ergibt, daß die Häufigkeit des Wohnungswechsels zwar etwas abgenommen hat, aber immer noch ziemlich groß ist.

Es wurden gewechselt von 1000 Wohnungen nach einjähriger Benutzung<sup>2</sup> in

|                                |       |     |       |     |
|--------------------------------|-------|-----|-------|-----|
| Berlin                         | 1880: | 350 | 1885: | 323 |
| Breslau                        |       | 352 |       | 287 |
| Dresden                        |       | 291 |       | 242 |
| Leipzig                        |       | 266 |       | 222 |
| nach zweijähriger Benutzung in |       |     |       |     |
| Berlin                         | 1880: | 196 | 1885: | 181 |
| Breslau                        |       | 180 |       | 153 |
| Dresden                        |       | 170 |       | 154 |
| Leipzig                        |       | 157 |       | 150 |
| nach dreijähriger Benutzung in |       |     |       |     |
| Berlin                         | 1880: | 129 | 1885: | 116 |
| Breslau                        |       | 120 |       | 109 |
| Dresden                        |       | 117 |       | 119 |
| Leipzig                        |       | 118 |       | 122 |

<sup>1</sup> Schr. f. Soz.-Pol., Bd. 30 S. 71.

<sup>2</sup> Die Zahlen für 1880 entstammen den Tab. über d. Ergebn. d. Wohn.-Stat. in d. Schriften für Sozialpolitik Bd. 30 S. 194 Tab. 35, die für 1885 d. statist. Jahrb. d. Städte S. 78 Tab. 10.



Nach diesen Zahlen läßt sich annehmen, daß die Sefshaftigkeit der Bevölkerung in den letzten Jahren etwas zugenommen hat. Als ein Zeichen für die Besserung der Wohnungsverhältnisse ist dies aber kaum anzusehen. Denn ziehen wir in Betracht, wie sich später erweisen wird, daß hauptsächlich die kleinen Wohnungen einem so häufigen Wechsel unterliegen, so ist die Abnahme der Umzüge namentlich dadurch zu erklären, daß keine passenderen und billigeren Wohnungen vorhanden sind, und der ärmere Teil der Bevölkerung, welcher die Mühen und die unproduktiven Kosten des Umzuges am häufigsten zu tragen hat, durch einen Umzug seine Wohnungsverhältnisse nicht verbessert, infolgedessen seine Wohnung behält und lieber einen höheren Prozentsatz seines Einkommens auf die Miete verwendet, als daß er eine geringere Miete zahlt und um soviel schlechter wohnt.

Ein erheblicher Faktor der Wohnungsnot ist die Unsicherheit, die bezüglich des Besitzes der Wohnung für den einzelnen Mieter besteht; die Kontrakte lauten für größere Wohnungen meist auf 1 Jahr, und somit liegt für den Mieter alljährlich die Möglichkeit vor, ausziehen zu müssen oder gesteigert zu werden. Diese beiden Faktoren schweben wie ein Damoklesschwert dauernd über dem Mieter und lassen ihn nie zum ruhigen Genusse einer Wohnung kommen. Für die kleinen bzw. Mittelwohnungen gilt häufig monatliche, ja 14tägige Kündigung; außerdem enthalten die Kontrakte vielfach sehr rigorose Bestimmungen, deren Innehaltung trotz besten Willens dem Mieter nicht immer möglich ist und die somit dem Vermieter eine bequeme Handhabe bieten, den Mieter ev. zu exmittieren.<sup>1</sup> Je besser jemand situiert ist, desto seltener braucht er die Wohnung zu verändern.<sup>2</sup> Würden für die ärmere Bevölkerungsklasse bessere und angemessenere Wohnungen beschafft werden, so würde die Ziffer des Wohnungswechsels in der ersten Zeit allerdings erheblich steigen, dann jedoch ebenso sehr abnehmen, und die Benutzungsdauer der Wohnungen und damit die Sefshaftigkeit der Bevölkerung würde eine viel größere werden. Als Beweis für diese Aus-

---

<sup>1</sup> Schr. f. Soc.-Pol. Bd. 31 S. 224.

<sup>2</sup> Schr. f. Soc.-Pol. Bd. 31 S. 279.



führungen möge dienen, daß in Frankfurt a. M., Dresden und Leipzig, wo der größte Mangel an kleinen und billigen Wohnungen herrscht und daher die Gelegenheit zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse am geringsten ist, die Benutzungsdauer der Wohnungen eine größere ist, als z. B. in Berlin, Altona und Magdeburg, wo keine so große Wohnungsnot vorhanden ist.

Es wurden von 1000 Wohnungen gewechselt vor Ablauf eines Jahres<sup>1</sup> in

|                 |     |
|-----------------|-----|
| Magdeburg       | 420 |
| Altona          | 344 |
| Berlin          | 323 |
| München         | 298 |
| Breslau         | 287 |
| Hamburg         | 277 |
| Dresden         | 242 |
| Frankfurt a. M. | 242 |
| Leipzig         | 222 |

und vor Ablauf des dritten Jahres in

|                 |     |
|-----------------|-----|
| Berlin          | 620 |
| Magdeburg       | 609 |
| Altona          | 609 |
| Hamburg         | 563 |
| München         | 554 |
| Breslau         | 549 |
| Dresden         | 515 |
| Frankfurt a. M. | 512 |
| Leipzig         | 494 |

Umgekehrt muß sich natürlich bei den Wohnungen nach ihrer Benutzungsdauer von über drei Jahren ergeben, daß in denjenigen Städten, in welchen vorher innerhalb der ersten drei Jahre die Wohnungen am meisten gewechselt wurden, die Benutzung derselben über drei Jahre hinaus eine geringere sein muß als in den Städten, wo vorher die Wohnungen am wenigsten gewechselt wurden. Es hatten daher von 1000 Wohnungen eine Benutzungsdauer von 3 — 5 Jahren in

---

<sup>1</sup> Statist. Jahrbuch d. Städte S. 78 Tab. 10.



|                 |     |
|-----------------|-----|
| Leipzig         | 159 |
| Dresden         | 154 |
| Hamburg         | 148 |
| Frankfurt a. M. | 146 |
| Breslau         | 142 |
| Berlin          | 138 |
| Magdeburg       | 132 |
| Altona          | 117 |

und eine Benutzungsdauer von über 5 Jahren in

|                 |     |
|-----------------|-----|
| Leipzig         | 346 |
| Frankfurt a. M. | 341 |
| Dresden         | 331 |
| München         | 317 |
| Breslau         | 309 |
| Hamburg         | 289 |
| Altona          | 274 |
| Magdeburg       | 249 |
| Berlin          | 242 |

Den Beweis für die oben aufgestellte Behauptung, daß die kleinen Wohnungen einem häufigeren Wechsel unterliegen, als die größeren, geben die folgenden, leider auch nur für wenige Städte aufstellbaren Tabellen:

| St ä d t e           | Wohnungen<br>mit<br>heizbaren Zimmern | Von 100 Wohnungen waren bezogen |       |       |       |       |        |
|----------------------|---------------------------------------|---------------------------------|-------|-------|-------|-------|--------|
|                      |                                       | 1885                            | 1884  | 1883  | 1882  | 1881  | früher |
| Breslau <sup>1</sup> | 0 — 1                                 | 35,64                           | 17,78 | 12,32 | 9,28  | 6,61  | 18,37  |
|                      | 2                                     | 32,93                           | 17,31 | 12,92 | 8,95  | 7,18  | 20,72  |
|                      | 3                                     | 28,53                           | 18,32 | 13,24 | 9,26  | 7,52  | 23,12  |
|                      | 4                                     | 27,71                           | 16,92 | 13,04 | 8,78  | 8,48  | 25,06  |
|                      | 5                                     | 24,93                           | 17,98 | 14,57 | 9,36  | 7,55  | 25,60  |
|                      | 6 und mehr                            | 22,26                           | 17,80 | 12,62 | 11,31 | 10,06 | 25,95  |
| Leipzig <sup>2</sup> | 0                                     | 38,46                           | 15,38 | 23,07 | —     | —     | 23,07  |
|                      | 1 ohne Zubehör                        | 37,87                           | 14,90 | 13,62 | 9,79  | 4,46  | 19,36  |
|                      | 1 mit „                               | 26,09                           | 15,41 | 12,42 | 8,91  | 6,08  | 31,09  |
|                      | 2                                     | 23,23                           | 15,34 | 12,12 | 9,54  | 6,58  | 33,19  |
|                      | 3                                     | 23,57                           | 16,38 | 12,69 | 9,72  | 7,21  | 30,43  |
|                      | 4                                     | 22,26                           | 16,64 | 13,36 | 10,21 | 6,27  | 31,26  |
|                      | 5                                     | 19,86                           | 15,50 | 13,35 | 10,62 | 6,46  | 24,21  |
|                      | 6                                     | 17,30                           | 15,85 | 12,59 | 11,24 | 7,41  | 35,61  |
|                      | 7                                     | 14,91                           | 16,40 | 16,03 | 9,58  | 7,36  | 35,72  |
|                      | 8 und mehr                            | 12,11                           | 13,60 | 13,73 | 10,91 | 6,32  | 43,33  |
|                      | überhaupt                             | 23,36                           | 15,73 | 12,68 | 9,62  | 6,55  | 32,04  |

<sup>1</sup> Breslauer Statistik XI. Serie 2. Heft S. 75.

<sup>2</sup> Verw.-Bericht von 1885. S. 50 Tab. 10.



| S t ä d t e          | Jahresmiete<br>in Mark | Von 100 benutzten Gelassen<br>waren benutzt seit |                |         |
|----------------------|------------------------|--------------------------------------------------|----------------|---------|
|                      |                        | weniger als<br>2 Jahren                          | 2—10<br>Jahren | darüber |
| Hamburg <sup>1</sup> | 180 — 360              | 50,4                                             | 41,4           | 8,2     |
|                      | 361 — 720              | 45,6                                             | 43,3           | 11,1    |
|                      | 721 — 1380             | 38,0                                             | 45,5           | 16,5    |
|                      | darüber                | 27,7                                             | 43,6           | 28,7    |
| München <sup>2</sup> | 0 — 150                | 57,0                                             | 35,2           | 7,7     |
|                      | 151 — 300              | 52,1                                             | 38,5           | 9,4     |
|                      | 301 — 600              | 44,6                                             | 43,1           | 12,3    |
|                      | 601 — 1200             | 35,8                                             | 46,2           | 18,0    |
|                      | darüber                | 32,7                                             | 46,4           | 20,9    |

In Hamburg lagen von 100 Wohnungen, welche bezogen waren,

| im<br>Jahre | i m    |                  |       |                     |       |       |       |              |
|-------------|--------|------------------|-------|---------------------|-------|-------|-------|--------------|
|             | Keller | Erd-<br>geschofs | Laden | I                   | II    | III   | IV    | V u. höheren |
|             |        |                  |       | S t o c k w e r k e |       |       |       |              |
| 1885        | 17,81  | 17,72            | 16,93 | 17,08               | 16,08 | 15,22 | 15,93 | 20,31        |
| 1884        | 11,85  | 12,02            | 12,50 | 13,30               | 12,88 | 12,98 | 13,19 | 15,58        |
| 1883        | 16,14  | 16,67            | 16,15 | 17,93               | 17,56 | 17,46 | 17,74 | 17,36        |
| 1882        | 11,47  | 11,36            | 14,89 | 12,23               | 13,00 | 13,43 | 13,85 | 12,82        |
| 1881        | 9,37   | 7,42             | 7,59  | 8,04                | 8,67  | 8,95  | 9,29  | 8,88         |
| 1880        | 7,02   | 6,16             | 6,88  | 6,42                | 6,85  | 7,61  | 7,48  | 7,10         |
| 1875—80     | 16,32  | 14,76            | 15,17 | 14,18               | 14,88 | 15,25 | 15,60 | 13,81        |
| 1870—75     | 4,89   | 6,23             | 5,90  | 5,23                | 4,58  | 4,35  | 3,65  | 2,56         |
| früher      | 5,13   | 7,66             | 4,49  | 5,59                | 5,50  | 4,75  | 3,27  | 1,58         |

## II. Die Beschaffenheit der Wohnungen.

### § 6. Die Straßenslage.

Infolge des hohen Wertes des Grundes und Bodens werden die Grundstücke, soweit es nur irgend angeht, ausgenutzt. Es ließe sich daraus schließen, daß sehr viele Hinterhäuser aufgeführt würden. Dies ist jedoch nicht der Fall. Denn

<sup>1</sup> Statistik XV. I. S. 49 Sp. 1 Tab. 1.

<sup>2</sup> Mitt. IX. II. Heft S. 224—225. Tab. XXIX.



einmal sind die Grundstücke in den großen Städten meistens schon so vielfach parzelliert, daß zu Hintergebäuden gar kein Platz vorhanden ist, und dann wird das Bauen von Hinterhäusern schon aus dem Grunde möglichst vermieden, weil die Wohnungen in ihnen weniger Miete einbringen als die Vorderwohnungen.<sup>1</sup> Das Grundstück wird mit einem einzigen Vorderhause bebaut, welches aber so tief ist, daß eben nur der notwendige Hof bleibt. Es finden sich daher vielfach Hintergebäude auch nur auf besonders großen Grundstücken, d. h. auf Grundstücken, welche so groß sind, daß entweder ein einziges Vordergebäude zu kolossal werden oder ein zu großer Hofraum bleiben und damit die Ertragsfähigkeit des Grundstückes nicht das aufgewendete Kapital decken würde.

Aus der Anzahl der Vorder- und Hintergebäude darf nun nicht der Schluß gezogen werden, daß die Wohnungen in ihnen in demselben oder ungefährem Verhältnisse stehen. Das darf aus dem Grunde nicht angenommen werden, weil die Vorderhäuser fast durchgehend mit großen Wohnungen versehen sind und die kleinen Wohnungen hauptsächlich in den Hintergebäuden liegen. Eine solche Schlußfolgerung ist aber schon deshalb nicht möglich, weil bei den Häusern die Unterscheidung in Vorder- und Hinterhäuser in den statistischen Veröffentlichungen nicht erfolgt ist. Wir müssen uns daher auf die Zahlen für die Vorder- und Hinterwohnungen beschränken.

Nach der Aufnahme von 1885 hat sich im Vergleiche zu den Vorjahren im allgemeinen die Zahl der Vorderwohnungen vermehrt und die der Hinterwohnungen vermindert.<sup>2</sup> Lediglich vom Standpunkt der Hinterwohnungen betrachtet, mag dies vielleicht als ein erfreuliches Zeichen betrachtet werden. Als eine Verbesserung der gesamten Wohnungsverhältnisse kann dies aber ohne weiteres nicht hingestellt werden. Wenn sich die Vorderwohnungen vermehrt haben, und diese Vermehrung wirklich nur den kleinen Wohnungen zu gute kommt, so ist damit eher eine Verschlechterung eingetreten, denn

---

<sup>1</sup> Vgl. S. 48, wo nach der Breslauer Statistik die Hinterwohnungen fast nur kleine Wohnungen sind.

<sup>2</sup> Vgl. Quelle, S. 46 zu 2.



für eine kleine Wohnung im Vorderhause muß ein höherer Mietzins gezahlt werden als für eine ebenso große Wohnung in einem Hinterhause. Und ferner ist diese Verminderung an Hinterwohnungen dem Umstande zuzuschreiben, daß jetzt auch schon bei diesen das Streben zum Bauen größerer Wohnungen sich geltend macht, und daher die Gesamtzahl derselben eine Verminderung erfährt. Überdies sind unter Umständen die Hinterwohnungen von dem nachteiligsten Einflusse auf die Bewohner, denn es ist sehr viel schädlicher für ihr Wohlbefinden, wenn sie nur auf die Luft und das Licht eines Hofes angewiesen sind, als wenn sie direkten Anteil an die Straßen entlangziehenden Luftströmungen haben. In Leipzig lagen 1875 die Fenster von 45,2 % Zimmern nach dem Hofe, und in solchen Wohnungen, deren sämtliche Fenster nach dem Hofe führten, wohnten 24,6 % Personen. Im Jahre 1880 lagen 25,3 % Wohnungen mit 23,1 % der Haushaltungsbevölkerung ausschließlich nach dem Hofe. Es ist für die Wohnungsverhältnisse von Leipzig ein ungünstiges Zeichen, daß ein Viertel der Gesamtbevölkerung mit Luft und Licht ausschließlich auf die Höfe angewiesen ist, und nur ein Viertel ausschließlich nach der Straße oder einem Garten zu wohnt.<sup>1</sup>

In Berlin allein haben sich die Hinterwohnungen von 1880 — 85 vermehrt, während sie in der Periode 1875 — 80 etwas abgenommen hatten.<sup>2</sup>

Es waren dort von 1000 Wohnungen im Jahre

|       | Vorderwohnungen | Hinterwohnungen |
|-------|-----------------|-----------------|
| 1861: | 717             | 283             |
| 1864: | 709             | 291             |
| 1867: | 723             | 277             |
| 1871: | 686             | 314             |
| 1875: | 632             | 368             |
| 1880: | 655             | 345             |
| 1885: | 602             | 398             |

Nach der Aufnahme von 1885 ist das Verhältnis zwischen Vorder- und Hinterwohnungen folgendes<sup>2</sup>:

<sup>1</sup> Schriften für Socialpolitik. Bd. 31, S. 325.

<sup>2</sup> Stat. Jahrb. d. St. S. 79 Tab. 13 und Soz.-Pol. Schr. Bd. XXX u. XXXI.



| S t ä d t e     | im<br>Jahre | Von 1000<br>Wohnungen waren |                      | Von 1000 Bewohnern<br>wohnten in |                      |
|-----------------|-------------|-----------------------------|----------------------|----------------------------------|----------------------|
|                 |             | Vorder-<br>wohnungen        | Hinter-<br>wohnungen | Vorder-<br>wohnungen             | Hinter-<br>wohnungen |
| Berlin          | 1885        | 601,8                       | 398,2                | 620,4                            | 380,6                |
| Breslau         | 1875        | 587                         | 413                  | —                                | —                    |
|                 | 1885        | 600,1                       | 399,9                | 672,2                            | 372,8                |
| München         | 1885        | 783,4                       | 216,6                | 840,3                            | 159,7                |
| Leipzig         | 1880        | 690                         | 310                  | —                                | —                    |
|                 | 1885        | 689,7                       | 310,3                | 711,9                            | 288,1                |
| Frankfurt a. M. | 1880        | 880                         | 120                  | —                                | —                    |
|                 | 1885        | 882,1                       | 117,9                | 866,6                            | 113,4                |
| Altona          | 1880        | 750,1                       | 249,9                | 775,3                            | 224,7                |
| Hamburg         | 1875        | 718                         | 282                  | —                                | —                    |
|                 | 1880        | 711                         | 289                  | —                                | —                    |

Nach dieser Tabelle sind die Hinterwohnungen in Süd- deutschland seltener als in dem übrigen Deutschland, nament- lich als in Berlin und Breslau. Hier betragen die Hinter- wohnungen 40 0/0, in München dagegen nur 22 0/0 und in Frank- furt a. M. sogar nur 12 0/0. In Breslau haben in der Periode 1875 —1880 die Vorderwohnungen um 16 0/0, die Hinterwoh- nungen um 10 0/0 und ihre Bewohner in demselben Verhältnis zugenommen, so daß 1880 die Hinterwohnungen  $\frac{2}{5}$ , die Vorder- wohnungen  $\frac{3}{5}$  aller Wohnungen betrugen.<sup>1</sup>

Es wäre nun sehr leicht anzunehmen, daß die Hinter- wohnungen bevölkerter seien als die Vorderwohnungen. Diese Annahme trifft jedoch nicht zu, wenn wir nur die Promille- zahlen in Betracht ziehen. Hierbei erscheinen die Hinter- wohnungen sogar schwächer bevölkert als die Vorderwoh- nungen. Ein anderes Bild aber erhalten wir, wenn wir die durchschnittliche Bewohnerzahl der Wohnungen vergleichen. Sie betrug<sup>2</sup> für

| in              | Vorder-<br>Wohnungen | Hinter- |
|-----------------|----------------------|---------|
| Leipzig         | 5,2                  | 4,7     |
| Frankfurt a. M. | 4,6                  | 4,4     |
| Breslau         | 4,5                  | 4,0     |
| Altona          | 4,4                  | 3,8     |
| Berlin          | 4,4                  | 3,9     |
| München         | 4,2                  | 2,8     |

<sup>1</sup> Schr. f. Soz.-Pol., Bd. 31, S. 261.

<sup>2</sup> Stat. Jahrb. d. St., S. 79, Tab. 13.



Allerdings ist die durchschnittliche Bewohnerzahl für Hinterwohnungen in allen Städten aufser München um ein geringes kleiner als diejenige der Vorderwohnungen. Aber es ist hierbei zu bedenken, daß die Hinterwohnungen fast ausschliesslich kleine Wohnungen und die Vorderwohnungen zum grössten Teile grofse Wohnungen sind. Wenn daher auf eine kleine Hinterwohnung fast ebensoviel Bewohner durchschnittlich kommen, wie auf eine grofse Vorderwohnung, so ist die Bevölkerungsstärke der ersteren eine viel gröfsere als die der letzteren. Es sind thatsächlich die Hinterwohnungen bevölkerter als die Vorderwohnungen. Eine Ausnahme hiervon macht München, wo die Differenz zwischen den durchschnittlichen Bewohnerzahlen der Vorder- und Hinterwohnungen eine sehr bedeutende ist. In dieser Stadt scheinen also die Hinterwohnungen nicht bevölkerter zu sein als die Vorderwohnungen.

Als Beweis dafür, daß die Hinterwohnungen fast nur kleine Wohnungen sind, diene die aus der Breslauer Statistik entnommene Übersicht. Es waren von 1000 Wohnungen

| mit<br>heizbaren<br>Zimmern | Vorder-<br>Wohnungen | Hinter-<br>Wohnungen |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| 0                           | 4                    | 8                    |
| 1                           | 457                  | 790                  |
| 2                           | 247                  | 172                  |
| 3                           | 154                  | 21                   |
| 4                           | 60                   | 5                    |
| 5                           | 39                   | 2                    |
| mehr                        | 39                   | 2                    |

Die Zahl der kleinen Wohnungen (mit 0 bis 2 heizbaren Zimmern einschliesslich) beträgt in den Vorderhäusern 708<sup>0</sup>/<sub>00</sub>, in den Hinterhäusern 970<sup>0</sup>/<sub>00</sub>. Über die Lage der Wohnungen für kleine Leute in Hamburg heisst es in den Schriften für Sozialpolitik:<sup>1</sup> In den engeren und verkehrsarmen Strassen liegen diese Wohnungen zum Teil nach der Strasse zu, während sie sich in den verkehrsreicheren Strassen und Gegenden meist nur in den Höfen befinden, die oft eine grofse

<sup>1</sup> Bd. 30 S. 47.



Tiefe besitzen. Diese Wohnhöfe sind für einige Stadtteile <sup>x</sup> etwas sehr charakteristisches und beherbergen eine große Bewohnerzahl. In einigen Straßen befinden sich 10-30 solcher Wohnhöfe dicht nebeneinander; meist sind sie schmal und nur auf einer Seite bebaut, manchmal gehen sie von einer Straße zur nächsten Parallelstraße und bilden so einen Durchgang. Die Breite dieser Wohnhöfe ist sehr gering, besonders im Verhältnis zur Höhe der Häuser, 2—3 m breit bei 3—4 Geschossen. Die Bauart der schmalen Höfe in der inneren Stadt war geboten durch die durchgehends nur geringe Breite der Grundstücke, meist zwischen 6 und 8 m schwankend, so daß die an der Straße befindlichen Gebäude vielfach nur 3 oder 4 Fenster in der Front haben. Der Zugang zu den älteren Wohnhöfen ist meistens getrennt von dem Eingange zum Vordergebäude und erfolgt vermitteltst eines Durchganges durch dasselbe, welcher oft sehr niedrig und schmal ist, so daß er nur von einem Menschen und manchmal nur in gebückter Stellung zu passieren ist. Der Zutritt von Licht und Luft in diese Wohnhöfe ist in der Regel ein nicht genügender. Auch das im Jahre 1865 erlassene Baupolizeigesetz, welches der Errichtung solcher Wohnhöfe einen Riegel vorschreiben sollte, verhinderte nicht die Bildung neuer Wohnhöfe, die zwar einen bequemeren Zugang haben als die alten, hinsichtlich des Zutrittes von Luft und Licht aber nicht besser sind als diese; denn bei einer Hofbreite von 3,5 m haben die auf beiden Seiten errichteten Gebäude eine Höhe von 12 und mehr Metern. Sie haben sogar 300 und mehr Bewohner. Erst ein neues Baupolizeigesetz von 1882 schaffte hier Abhilfe. In Dortmund dagegen spielen Hinterhäuser als Wohngebäude nur eine untergeordnete Rolle.<sup>1</sup>

## § 7. Die Größe.

Nach der Besprechung der Lage der Wohnungen ist die nächste Frage nach der Größe derselben. Hierbei kommen wir aber sofort auf eine Schwierigkeit, welcher wir später bei

---

<sup>1</sup> Bd. 31 S. 163.



der Erörterung der Bevölkerungsdichtigkeit in den Wohnungen begegnen werden.

Wie soll die Gröfse einer Wohnung gemessen werden? Die sicherste Methode zur Ermittlung der Gröfse einer Wohnung wäre, den Raum- oder Flächeninhalt auszumessen und danach die Wohnungen zu vergleichen. Eine solche Ausmessung ist aber noch niemals erfolgt, auch gar nicht versucht worden und zwar aus dem Grunde, weil ein solches Verfahren zu kompliziert und kostspielig wäre und ganz sichere Angaben auch nur in verhältnismäfsig wenigen Fällen zu erhalten sein würden.<sup>1</sup>

Man begnügt sich daher damit, die Zahl der heizbaren Zimmer zu ermitteln und nach diesen die Wohnungen zu klassifizieren. Man sieht hierbei nur heizbare Zimmer als Wohnräume an. Vollständig genügend sind diese Feststellungen aber keineswegs. Denn es bleiben die neben den heizbaren Zimmern noch vorhandenen Nebenräume wie nicht heizbare Zimmer, Vorsäle, Schlafräume, heizbare Korridore, besondere Küchen, Badezimmer u. s. w. gänzlich unberücksichtigt, obwohl diese auf die Gröfse der Wohnungen von hohem Einflusse sein können. In Bezug auf die besonderen Küchen dürften zwar die Ermittlungen fortfallen können, da sich wohl annehmen läfst, dafs für eine Wohnung mit zwei und mehr heizbaren Zimmern auch immer eine besondere Küche vorgesehen ist. Nur bei den Wohnungen mit einem heizbaren Zimmer ist meistens die Unterscheidung mit oder ohne Zubehör aufgestellt worden.

Wie oben gesagt worden ist, misst man die Gröfse der Wohnungen nach der Zahl der heizbaren Zimmer, da nur solche als eigentliche Wohnräume angesehen werden können. In allen Städten aber giebt es Wohnungen, welche nur aus nicht heizbaren Zimmern bestehen. Es ist hier abzusehen von Städten wie z. B. Köln, wo die Wohnungen überhaupt keine Öfen haben, und der Mieter seine eigenen Öfen von einer Wohnung in die andere mitnimmt. Es bleibt hier dem Mieter überlassen, die Zimmer nach seinem Belieben zu heizbaren zu gestalten. Man muß hier also unterlassen „heizbare“ und „nicht heizbare“ Zimmer zu unterscheiden.

<sup>1</sup> Schriften für Sozialpolitik Bd. 31 S. 311.



Von den übrigen Städten<sup>1</sup> haben die meisten Wohnungen ohne heizbare Zimmer Altona mit 12<sup>0</sup>/<sub>00</sub> und Berlin mit 9,7<sup>0</sup>/<sub>00</sub>. Die wenigsten solcher Wohnungen weisen Frankfurt a. M. mit 1,7<sup>0</sup>/<sub>00</sub> und Leipzig<sup>2</sup> mit 0,9<sup>0</sup>/<sub>00</sub> auf. Die Zahl dieser Wohnungen ist also in Altona und Berlin ziemlich erheblich. Und diese Wohnungen erscheinen in einem noch viel grelleren Lichte, wenn man erwägt, daß sie fast alle nur aus einem einzigen Zimmer ohne alle Nebenräume bestehen, so daß dieses Zimmer zugleich als Wohnraum, Schlafraum und Küche dient. Immerhin ist hier in vielen Städten schon eine Besserung eingetreten, da die Zahl dieser Wohnungen in den letzten Jahren abgenommen hat. Sie ist gefallen in Berlin von 13 auf 10<sup>0</sup>/<sub>00</sub>, in Hamburg von 10 auf 4<sup>0</sup>/<sub>00</sub>, in Breslau<sup>3</sup> von 6 auf 3<sup>0</sup>/<sub>00</sub> und in Dresden von 3 auf 2,9<sup>0</sup>/<sub>00</sub>, während der Periode 1880 — 85.<sup>4</sup> In Leipzig<sup>5</sup> dagegen hat sie stetig zugenommen und zwar betrug sie 1867: 0,1<sup>0</sup>/<sub>00</sub>, 1871: 0,1<sup>0</sup>/<sub>00</sub>, 1880: 0,5<sup>0</sup>/<sub>00</sub> und 1885: 0,9<sup>0</sup>/<sub>00</sub>. Fast gar keine Wohnungen ohne heizbare Zimmer hatte Essen.<sup>6</sup> Frankfurt a. M. hatte 1880: 2,37<sup>0</sup>/<sub>00</sub> Wohnungen mit keinem oder nur einem heizbaren Zimmer.<sup>7</sup>

Was nun die Wohnungen mit heizbaren Zimmern anbetrifft, so sind in den meisten Städten die Wohnungen mit einem heizbaren Zimmer am zahlreichsten, nur in Leipzig und Frankfurt a. M. haben die Wohnungen mit zwei heizbaren Zimmern von allen übrigen Wohnungsklassen die höchsten Zahlen.<sup>8</sup>

Die meisten Wohnungen mit einem heizbaren Zimmer hat Breslau,<sup>9</sup> nämlich 585<sup>0</sup>/<sub>00</sub>, die wenigsten Leipzig<sup>10</sup> mit 256 und

---

<sup>1</sup> Stat. Jahrb. d. St. S. 74. Tab. 3.

<sup>2</sup> Vgl. Verw.-Ber. 1885 S. 50 Tab. XII.

<sup>3</sup> Statistik XI. II. S. 105. Pos. 4.

<sup>4</sup> Für Berlin, Hamburg, Dresden vgl. Wohn.-Stat.-Ergebn. im Bd. 30 S. 193, Tab. 34 der sozial-politischen Schr. u. stat. Jahrb. d. Städte.

<sup>5</sup> Verw.-Ber. 1885 S. 50 Tab. XII.

<sup>6</sup> Schr. f. Soz.-Pol. Bd. 31 S. 191.

<sup>7</sup> Schr. f. Soz.-Pol. Bd. 30 S. 63.

<sup>8</sup> Vgl. für diesen Paragraphen: stat. Jahrb. d. Städte S. 74 Tab. 3.

<sup>9</sup> Vgl. auch Stat. XI. II. S. 105 Pos. 4.

<sup>10</sup> Vgl. auch Verw.-Ber. 1885 S. 50 Tab. XII.



Frankfurt a. M. mit 222 ‰. In den übrigen Städten finden sie sich in folgender Anzahl:<sup>1</sup> in

|         |        |                       |        |
|---------|--------|-----------------------|--------|
| Dresden | 545 ‰, | München <sup>2</sup>  | 363 ‰, |
| Berlin  | 501 „  | Hamburg               | 354 „  |
| Altona  | 443 „  | Dortmund <sup>3</sup> | 220 „  |

(nur f. Arbeiterwohnungen).

Zerlegen wir diese Wohnungen, soweit es sich ermöglichen läßt, in solche ohne und mit Zubehör, so erhalten wir an Wohnungen aus einem heizbaren Zimmer

| ohne Zubehör in |        | mit Zubehör in  |        |
|-----------------|--------|-----------------|--------|
| Breslau         | 440 ‰, | Dresden         | 481 ‰, |
| Görlitz         | 144 „  | Görlitz         | 479 „  |
| Frankfurt a. M. | 97 „   | Berlin          | 406 „  |
| Berlin          | 95 „   | Hamburg         | 290 „  |
| München         | 83 „   | München         | 281 „  |
| Hamburg         | 65 „   | Leipzig         | 240 „  |
| Dresden         | 64 „   | Breslau         | 144 „  |
| Leipzig         | 16 „   | Frankfurt a. M. | 125 „  |

aller Wohnungen überhaupt. In Breslau allein sind also die Wohnungen ohne Zubehör zahlreicher als die mit Zubehör, während in allen anderen Städten gerade das Umgekehrte der Fall ist. Am größten ist der Unterschied zwischen beiden Arten in Leipzig ( $\frac{1}{15}$ ) und Dresden (1,8), am geringsten in Frankfurt a. M.

Bei den Wohnungen mit 2 heizbaren Zimmern ist Breslau, welches vorher die höchste Zahl hatte, am wenigsten beteiligt, nämlich mit nur 218 ‰. Die meisten solcher Wohnungen haben Hamburg mit 310, Altona mit 332 und Frankfurt a. M. (1880) mit 222 ‰.<sup>4</sup>

Bezeichnen wir nun die Wohnungen mit 0—2 heizbaren Zimmern als kleine und die mit mehr als 2 heizbaren Zimmern als grössere Wohnungen, so sehen wir, daß die meisten kleinen Wohnungen in Breslau und die wenigsten in Leipzig und Frankfurt a. M. vorhanden sind. Dieses ist gerade für

<sup>1</sup> Vgl. auch Schmoller, S. 348.

<sup>2</sup> Vgl. auch Mitt. IX. II. S. 143 Sp. 2.

<sup>3</sup> Soz.-Pol. Schr. Bd. 31. S. 178.

<sup>4</sup> Schr. f. Soz.-Pol. Bd. 30. S. 63.



Leipzig sehr zu beklagen, weil dort eine stärkere Nachfrage nach solchen Wohnungen herrscht als in anderen Städten.

Die Reihenfolge der Städte nach der Anzahl der großen Wohnungen ist folgende:

|                 |                                  |         |                                  |
|-----------------|----------------------------------|---------|----------------------------------|
| Frankfurt a. M. | 545 <sup>0</sup> / <sub>00</sub> | Berlin  | 220 <sup>0</sup> / <sub>00</sub> |
| Leipzig         | 477 <sup>0</sup> / <sub>00</sub> | Görlitz | 214 <sup>0</sup> / <sub>00</sub> |
| München         | 396 <sup>0</sup> / <sub>00</sub> | Altona  | 213 <sup>0</sup> / <sub>00</sub> |
| Hamburg         | 328 <sup>0</sup> / <sub>00</sub> | Breslau | 195 <sup>0</sup> / <sub>00</sub> |
| Dresden         | 240 <sup>0</sup> / <sub>00</sub> |         |                                  |

Die hohe Zahl der großen Wohnungen in Frankfurt a. M. ist dadurch zu erklären, daß dort die Bevölkerung im Allgemeinen wohlhabender ist als z. B. in Breslau oder anderen Städten. Für diese hohe Zahl spricht auch schon der Umstand, daß die ganz großen Wohnungen d. h. solche mit 8 und mehr heizbaren Zimmern gerade in Frankfurt a. M. am zahlreichsten sind. In Breslau sind diese Wohnungen am wenigsten vertreten (7,3 <sup>0</sup>/<sub>00</sub>). Es besteht daher in Frankfurt a. M. anscheinend nicht ein so großes Bedürfnis nach kleinen Wohnungen wie in den anderen Städten. Zwar giebt es auch in Leipzig sehr viele große Wohnungen, aber trotzdem ist die Bevölkerung nicht wohlhabender als in anderen Städten, wie schon oben S. 28 gesagt ist. Es werden dort zu viel große Wohnungen eingerichtet, ohne daß ein Bedürfnis hierfür vorliegt, während für eine genügende Anzahl kleiner Wohnungen nicht gesorgt wird. Von den letzteren gab es 1867 noch 645 <sup>0</sup>/<sub>00</sub>, 1885 aber nur noch 523 <sup>0</sup>/<sub>00</sub>.<sup>1</sup> In keiner anderen Stadt besteht ein solcher Mangel an kleinen Wohnungen. Von den anderen Städten macht sich in Hamburg, Breslau und Dresden ebenfalls ein Rückgang, in Berlin und Frankfurt a. M. dagegen eine Zunahme der kleinen Wohnungen bemerkbar. In den Städten, in welchen diese am meisten begehrt werden, ist in den letzten Jahren eine Abnahme eingetreten. In Berlin und Frankfurt a. M. ist in den letzten Jahren auf die ärmere Bevölkerung mehr Rücksicht genommen worden.

---

<sup>1</sup> Leipz. Verw.-Ber. 1885 S. 50 Tab. 12.



Eine Vergleichung der kleinen und grofsen Wohnungen für eine Reihe von Jahren ergibt folgendes Bild <sup>1</sup>

| Städte               | Jahr | Von 1000 Wohnungen<br>waren |        |
|----------------------|------|-----------------------------|--------|
|                      |      | kleine                      | grofse |
| Berlin               | 1861 | 756                         | 244    |
|                      | 1864 | 778                         | 222    |
|                      | 1867 | 774                         | 226    |
|                      | 1871 | 788                         | 212    |
|                      | 1875 | 781                         | 219    |
|                      | 1880 | 776                         | 224    |
|                      | 1885 | 780                         | 220    |
| Hamburg              | 1867 | 750                         | 250    |
|                      | 1875 | 670                         | 330    |
|                      | 1880 | 687                         | 313    |
|                      | 1885 | 668                         | 332    |
| Breslau <sup>2</sup> | 1875 | 711                         | 289    |
|                      | 1880 | 813                         | 187    |
|                      | 1885 | 805                         | 195    |
| Dresden              | 1880 | 759                         | 241    |
|                      | 1885 | 760                         | 240    |
| Leipzig <sup>3</sup> | 1867 | 645                         | 355    |
|                      | 1871 | 624                         | 376    |
|                      | 1875 | 554                         | 446    |
|                      | 1880 | 558                         | 442    |
|                      | 1885 | 523                         | 477    |
| Frankfurt a.M.       | 1871 | 523                         | 477    |
|                      | 1880 | 459                         | 541    |
|                      | 1885 | 555                         | 445    |

<sup>1</sup> Vgl. für die Zahlen von 1885 stat. Jahrb. d. Städte S. 74 Tab. 3; für die Zahlen der früheren Aufnahmen d. soz.-pol. Schriften Bd. 30 S. 192 Tab. 33.

<sup>2</sup> Vgl. auch Stat. XI II S. 106 Pos. 5.

<sup>3</sup> Vgl. auch Verw.-Bericht 1885 S. 50 Tab. XII.

<sup>4</sup> Schr. f. Soz.-Pol. Bd. 31 S. 362.



In Breslau<sup>1</sup> kommen ferner auf 1 Wohnung

| im                           | heizbare    | nicht<br>heizbare | überhaupt |
|------------------------------|-------------|-------------------|-----------|
|                              | Z i m m e r |                   |           |
| Keller                       | 1,20        | 0,26              | 1,46      |
| Erdgeschofs                  | 1,64        | 0,33              | 1,97      |
| I. Stock                     | 1,93        | 0,33              | 2,25      |
| II. „                        | 1,90        | 0,28              | 2,18      |
| III. „                       | 1,78        | 0,22              | 2,01      |
| IV. „                        | 1,20        | 0,13              | 1,33      |
| Dachraum                     | 1,11        | 0,21              | 1,32      |
| verschiedenen<br>Stockwerken | 4,38        | 0,67              | 5,05      |

Es kommen endlich auf eine Wohnung<sup>2</sup>

| in                    | im Jahre | Zimmer<br>überhaupt | heizbare<br>Zimmer |
|-----------------------|----------|---------------------|--------------------|
| Berlin                | 1861     |                     | 2,07               |
|                       | 1864     |                     | 2,05               |
|                       | 1867     |                     | 2,05               |
|                       | 1871     | 2,48                | 1,91               |
|                       | 1875     | 2,33                | 1,97               |
|                       | 1880     | 2,29                | 2,00               |
|                       | 1875     | 2,05                | 2,20               |
| Breslau               | 1880     | 2,73                | 1,78               |
|                       | 1875     | 3,29                | 2,22               |
| Dresden               | 1880     | 3,19                | 2,07               |
|                       | 1875     | 3,87                | 2,81               |
| Leipzig               | 1880     | 4,03                | 2,76               |
|                       | 1871     | 4,75                | 3,18               |
|                       | 1880     | 4,69                | 3,39               |
| Frankfurt a. M.       | 1867     |                     | 2,11               |
|                       | 1875     |                     | 2,43               |
|                       | 1880     |                     | 2,40               |
| Hamburg               | 1885     | 2,05                |                    |
| Dortmund <sup>3</sup> |          |                     |                    |

<sup>1</sup> Schr. f. Soz.-Pol. Bd. 31 S. 266.

<sup>2</sup> Schr. f. Soz.-Pol. Bd. 30 S. 190.

<sup>3</sup> Dgl. Bd. 31 S. 176.



Bezüglich des oben angeführten Mangels an kleinen Wohnungen in Leipzig zeigt die nachfolgende Tabelle<sup>1</sup> die Verteilung der Zunahme an Wohnungen für die Periode 1875—1885. Von 1000 Wohnungen überhaupt vermehrten sich die Wohnungen mit

|                        |     |       |
|------------------------|-----|-------|
| 0 heizbaren Zimmern um | 3   | } 431 |
| 1 „ „ „                | 163 |       |
| 2 „ „ „                | 265 |       |
| 3 „ „ „                | 311 |       |
| 4 „ „ „                | 118 |       |
| 5 „ „ „                | 71  |       |
| 6 „ „ „                | 23  |       |
| 7 „ „ „                | 22  |       |
| 8 u. mehr „ „ „        | 24  |       |

Wir wiederholen, sagt Hasse,<sup>2</sup> daß die Ursachen der chronischen Wohnungsnot in Leipzig sich im wesentlichen auf den zu geringen Vorrat kleiner Wohnungen und den hierdurch bedingten zu hohen Mietpreis derselben zurückführen lassen. Dieser Mangel an Vorrat ist aber seinerseits durch die unverhältnismäßige Höhe der Bodenpreise bedingt und nicht etwa durch außerordentlich große Verminderungen des Bestandes an kleinen Wohnungen durch massenhafte Niederlegung alter Häuser oder ganzer Stadtteile, wie in Hamburg und zum Teil in Dresden. Diese Ursachen der Wohnungsnot werden noch verschärft durch die unverhältnismäßig großen Perioden, auf welche der Mietpreis im voraus bezahlt werden muß.

### § 8. Die Höhenlage.

In allen Städten sind die ein- und zweistöckigen Gebäude fast vollständig verschwunden und an deren Stellen sind Mietkasernen mit vier und mehr Stockwerken getreten. Man baut so hoch, wie es nur zulässig ist. Der Grund hierfür ist einmal wieder der hohe Wert des Bodens, welcher den Besitzer des Grundstückes gewissermaßen zwingt, möglichst hoch zu bauen und dadurch die Ertragsfähigkeit des Grundstückes zu erhöhen,

<sup>1</sup> Schr. f. Soz.-Pol. Bd. 31 S. 362.

<sup>2</sup> Schr. f. Soz.-Pol. Bd. 31 S. 363.



und ferner verursacht der Bau der höheren Stockwerke relativ geringere Mehrkosten, weil die Fundamentierung nahezu dieselbe bleibt und die höheren Stockwerke demnach einen relativ großen Ertrag bringen. So kommt es nicht selten vor, daß ganze Strafsen mit ein- und zweistöckigen Häusern niedrigerissen werden, um türmhohen Kasernen Platz zu machen, und die neuangelegten Strafsen werden sofort mit solchen Gebäuden bebaut. Dadurch verlieren natürlich die Strafsen an Schönheit, die Luft in ihnen ist dumpfig und in den unteren Räumen der Häuser herrscht ein ewiges Halbdunkel. So hatte Berlin im Jahre 1864 noch 154 einstöckige Gebäude pro Mille,<sup>2</sup> 1885 aber nur noch 104 ‰.<sup>1</sup> In Breslau<sup>2</sup> gab es 1880: 179 solcher Gebäude pro Mille, 1885: 167 ‰.<sup>3</sup> Und ähnliche Erscheinungen zeigen alle Städte. Während es dagegen in Berlin im Jahre 1864 nur 152 ‰ Häuser mit vier und mehr Stockwerken gab,<sup>2</sup> betrug die Zahl derselben 1875 schon 271 und 1885 424 ‰, in Breslau 1880: 204 ‰ und 1885: 282 ‰. Namentlich in Berlin ist die Neigung vorhanden, möglichst hoch zu bauen. Speziell von den Wohngebäuden hatten im Jahre 1878: 223 ‰ vier und 395 ‰ fünf und mehr Stockwerke, in Breslau dagegen gab es solcher Gebäude 332 bzw. 158 ‰ und in Frankfurt a. M. 291 bzw. 33 ‰.<sup>4</sup> Am günstigsten von allen Großstädten liegen die Verhältnisse in Bremen. Dort waren 1885 von allen Wohngebäuden über 880 ‰ ein- und zweistöckig, mit vier und mehr Stockwerken gab es überhaupt nur 147 (absolut) = 0,94 ‰.<sup>5</sup>

<sup>6</sup> Was nun die am niedrigsten belegenen Wohnungen, die in den Kellerräumen anbetrifft, welche wegen ihrer Lage unter der Strafsenfläche bzw. ihrer feuchten Ausdünstungen als gesundheitsgefährlich zu bezeichnen sind, wobei namentlich die Hofkeller in stark bevölkerten Hinterhäusern zum Bewohnen völlig ungeeignet erscheinen, weil häufig die hohen

---

<sup>1</sup> Stat. Jahrb. v. Berlin XIII. Jahrg.

<sup>2</sup> Schr. f. Soz. Pol. Bd. 30 S. 180.

<sup>3</sup> Bresl. Stat. XI. I. S. 43 Tab. 2.

<sup>4</sup> Vgl. Stat. Jahrb. d. Städte S. 67.

<sup>5</sup> Vgl. Br. Stat. S. 99 Tab. 149.

<sup>6</sup> Vgl. für das gesamte Folgende Stat. Jahrb. d. Städte S. 73 Tab. 1 und für die Vorjahre: Sozialpolitische Schriften Bd. 30 S. 184 Tab. 21.



Gebäude bei der Kleinheit des Hofes dem Licht und der Luft so gut wie keinen Zutritt gestatten, so sind dieselben in Berlin, Hamburg und Altona sehr stark vertreten, obwohl in Berlin gegen die Vorjahre bereits ein Rückgang eingetreten ist. Es lagen hier von 1000 Wohnungen im Keller im Jahre 1861: 92, 1864: 94, 1871: 108, 1875: 102 und 1880: 91. Für 1885 ist diese Zahl ungefähr dieselbe geblieben. In Hamburg dagegen haben die Kellerwohnungen andauernd zugenommen und zwar im Zeitraume von 1867—1885 von 58 auf 69,4 ‰; in der Zeit von 1867—1880 stieg die Zahl der Kellerwohnungen um 100,3 ‰.<sup>1</sup> In Leipzig und Dresden haben sie sich ununterbrochen vermindert und betrugen 1885 in Leipzig<sup>2</sup> 65,5 ‰, in Dresden 27,3 ‰. Auch in Breslau<sup>3</sup> macht sich ein Rückgang bemerkbar. Die Abnahme von 1875—1880 betrug 4,5 ‰. In Bremen<sup>4</sup> hatten von 100 Wohngebäuden im Jahre 1875: 28,70, 1880: 30,93 und 1885: 29,81 Kellerwohnungen. In München, Frankfurt a. M., Essen a. R.,<sup>5</sup> Dortmund,<sup>6</sup> Osnabrück<sup>7</sup> und Chemnitz<sup>8</sup> dagegen werden Kellerräume fast gar nicht zu Wohnzwecken benutzt. Es gab in München<sup>9</sup> 2,2 ‰ und in Frankfurt a. M. 1,9 ‰. Im allgemeinen kann man daher den Schluß ziehen, daß die Benutzung von Kellerräumlichkeiten zu Wohnzwecken immer mehr abnimmt. Über die Kellerwohnungen in Berlin giebt uns Dr. Berthold in seinem Berichte über die dortigen Wohnungsverhältnisse<sup>10</sup> folgende Schilderung. Es hatten im Jahre 1880 von 443 Kellern ohne heizbares Zimmer 9 eine Zimmerhöhe von unter 2 m, 51 eine solche von 2—2 $\frac{1}{4}$  m; von 14327 Wohnkellern mit 58510 Menschen, die alle nur über ein heizbares Zimmer verfügten, waren 283, deren Zimmer unter 2 m Höhe blieben, 1404 hatten 2—2 $\frac{1}{4}$  m Zimmerhöhe; im ganzen hatten von allen 23289 Wohnkellern

<sup>1</sup> Schr. f. Soz.-Pol. Bd. 30 S. 7 u. Hansen S. 43.

<sup>2</sup> Schr. f. Soz.-Pol. Bd. 31 S. 262.

<sup>3</sup> Vg. f. auch Verw.-Ber. Jahrg. 1885 S. 53 Tab. XV u. S. 54 Tab. XVI.

<sup>4</sup> Stat. S. 99 Tab. 150.

<sup>5</sup> Schr. f. Soz.-Pol. Bd. 31 S. 191.

<sup>6</sup> Schr. f. Soz.-Pol. Bd. 31 S. 172.

<sup>7</sup> Schr. f. Soz.-Pol. Bd. 31 S. 133.

<sup>8</sup> Schr. f. Soz.-Pol. Bd. 31 S. 113.

<sup>9</sup> Mitt. Bd. 9 H. 2 S. 141 Sp. 1.

<sup>10</sup> Schr. f. Soz.-Pol. Bd. 31 S. 215.



442 mit 1886 Menschen eine Zimmerhöhe von unter 2 m, 2075 Wohnkeller mit 8848 Bewohnern hatten Zimmer von  $2-2\frac{1}{4}$  m Höhe, 5673 Wohnkeller mit 24 722 Einwohnern solche von  $2\frac{1}{4}-2\frac{1}{2}$  m Höhe. Noch schlimmer aber ist die tiefe Lage vieler Keller unter dem Straßenniveau. Von 443 Wohnkellern ohne heizbare Zimmer lag bei 13,3% der Fußboden weniger als 1 m unter der Straßensfläche, bei 13,2% lag er  $1-1\frac{1}{4}$  m, bei 38,4%  $1\frac{1}{4}-1\frac{1}{2}$  m, bei 19,8%  $1\frac{1}{2}-1\frac{3}{4}$  m, bei 9,4%  $1\frac{3}{4}-2$  m und bei 5,9% mehr als 2 m unter dem Straßenniveau.

Ein bedeutend größerer Rückgang ist aber bei den Wohnungen im Erdgeschofs, im ersten und zweiten Stockwerke erfolgt. Wenn auch die Erdgeschofswohnungen in Hamburg und Breslau in den letzten fünf Jahren eine kleine Vermehrung erfahren haben, so sind sie doch im Vergleiche mit dem Bestande vor 30 Jahren auch hier ganz bedeutend zurückgegangen. Der Bestand in den einzelnen Aufnahmejahren war folgender:<sup>1</sup>

| St ä d t e                                        | Jahr | Von 1000 Wohnungen lagen im |          |           |
|---------------------------------------------------|------|-----------------------------|----------|-----------|
|                                                   |      | Erdgeschofs                 | I. Stock | II. Stock |
| Berlin                                            | 1861 | 230                         | 262      | 222       |
|                                                   | 1864 | 205                         | 236      | 221       |
|                                                   | 1867 | 192                         | 233      | 221       |
|                                                   | 1871 | 189                         | 227      | 210       |
|                                                   | 1875 | 157                         | 207      | 206       |
|                                                   | 1880 | 146                         | 195      | 196       |
|                                                   | 1885 | 127                         | 190      | 199       |
|                                                   | 1867 | 233                         | 228      | 207       |
| Hamburg                                           | 1875 | 238                         | 227      | 190       |
|                                                   | 1880 | 204                         | 214      | 197       |
|                                                   | 1885 | 205                         | 227      | 196       |
| Breslau                                           | 1875 | 198                         | 251      | 230       |
|                                                   | 1880 | 132                         | 279      | 222       |
|                                                   | 1885 | 174                         | 226      | 220       |
| Dresden                                           | 1875 | 183                         | 223      | 179       |
|                                                   | 1880 | 148                         | 214      | 202       |
|                                                   | 1885 | 143                         | 211      | 200       |
| Leipzig                                           | 1867 | 146                         | 246      | 270       |
|                                                   | 1880 | 157                         | 236      | 236       |
|                                                   | 1885 | 151                         | 226      | 234       |
| Frankfurt a. M.                                   | 1867 | 158                         | 323      | 274       |
|                                                   | 1871 | 161                         | 304      | 268       |
|                                                   | 1875 | 155                         | 286      | 267       |
|                                                   | 1880 | 174                         | 282      | 253       |
| Dortmund <sup>2</sup><br>(nur Arbeiter-Wohnungen) | 1885 | 171                         | 227      | 229       |
|                                                   | 1885 | 254                         | 311      | 249       |

<sup>1</sup> Sozialpol. Schr. Bd. 30 S. 184 Tab. 21 u. Stat. Jahrb. deutscher Städte S. 73.

<sup>2</sup> Schr. f. Soz.-Pol. Bd. 31 S. 176.



Namentlich in Berlin haben die Wohnungnn in diesen drei Stockwerken eine erhebliche Verminderung erfahren.

Der Grund für diesen Rückgang ist der Umstand, daß in allen großen Städten, die ja doch Hauptplätze eines großen Handelsverkehrs sind, das Erdgeschoß, das erste und teilweise auch noch das zweite Stockwerk zu Geschäftszwecken benutzt werden. Namentlich die Centren der Städte bilden sich immer mehr zu ausschließlichen Geschäftsvierteln aus, und die Wohnräume werden aus diesen Stockwerken, nicht selten sogar aus dem ganzen Hause verdrängt. Die Neubauten in diesen Stadtgegenden werden gleich in solcher Weise eingerichtet, was schon aus dem Grunde vorteilhafter ist, weil solche Geschäftsräume eine höhere Miete einbringen als Wohnungen. Aber selbst wenn im ersten und zweiten Stockwerke Wohnungen vorgesehen werden, so sind sie meistens größer als die früher vorhanden gewesenen, wodurch die Gesamtzahl derselben verringert wird. Dieses trifft bei allen Neubauten zu. Die Bevölkerung wird daher aus dem ersten und zweiten Stockwerke hinausgedrängt und gezwungen, drei und vier Treppen hoch zu wohnen. In Berlin muß etwa der neunte Teil der Bevölkerung fünfzig und mehr Fuß Treppen steigen, um zu seinem Haushalte und zu seiner Familie zu gelangen, ein Zeichen der spekulativen Bauweise.<sup>1</sup> Die Zahl der Wohnungen im dritten und vierten Stockwerke und noch höher ist hier seit dem Jahre 1861 von 186 auf 351<sup>0</sup>/<sub>00</sub> gestiegen, in Hamburg von 170 (1867) auf 195<sup>0</sup>/<sub>00</sub>, in Breslau von 268 (1875) auf 309<sup>0</sup>/<sub>00</sub>, in Dresden von 356 (1875) auf 366<sup>0</sup>/<sub>00</sub> und in Leipzig von 319 (1867) auf 357<sup>0</sup>/<sub>00</sub>. In München<sup>2</sup> lagen in diesen Stockwerken 242, in Altona 60 Wohnungen pro Mille, in Dortmund<sup>3</sup> im 4. Stock 56<sup>0</sup>/<sub>00</sub>, im fünften Stock gar keine Wohnungen, ebenso in Essen.<sup>4</sup> Die meisten Wohnungen in diesen „höchsten Regionen“ hat demnach Dresden, dann folgen Berlin, Leipzig, Breslau, München, Hamburg und Altona, während in Dortmund Häuser mit drei und vier Etagen sehr selten sind.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> Hygienischer Führer durch Berlin 1882 S. 12.

<sup>2</sup> Mitteil. Bd. IX H. 2 S. 141 Sp. 1.

<sup>3</sup> Schr. f. Soz.-Pol. Bd. 31 S. 176.

<sup>4</sup> Schr. f. Soz.-Pol. Bd. 31 S. 191.

<sup>5</sup> Schr. f. Soz.-Pol. Bd. 31 S. 172.



In fast allen Städten giebt es in manchen Gebäuden zwischen dem Erdgeschofse und dem ersten Stockwerke noch ein sogenanntes Zwischenstockwerk, dessen Zimmer außerordentlich niedrig sind, welches kleine niedrige Fenster hat und keineswegs zu Wohnungen geeignet ist. Trotzdem hat die Benutzung dieses Stockwerkes, welche doch eigentlich nur als ein trauriger Notbehelf dienen sollte, immer mehr zugenommen.

Insoweit die statistischen Berichte über die Verteilung der kleinen und großen Wohnungen über die einzelnen Stockwerke Aufschluß geben, liegen die großen Wohnungen zum größten Teile im ersten und zweiten und die kleinen im dritten oder einem höheren Stockwerke. Nach den statistischen Berichten der Städte Leipzig und Breslau waren daselbst von 1000 Wohnungen in

| Städte               | Zahl der heizbaren Zimmer | Keller | Erdgeschofs | Entresol | I   | II  | III | IV  | V   | höher |
|----------------------|---------------------------|--------|-------------|----------|-----|-----|-----|-----|-----|-------|
| Breslau              | 0                         | 9      | 7           | —        | 4   | 5   | 4   | 9   |     |       |
|                      | 1                         | 808    | 633         | —        | 530 | 548 | 551 | 816 |     |       |
|                      | 2                         | 170    | 203         | —        | 236 | 221 | 246 | 158 |     |       |
|                      | 3                         | 19     | 88          | —        | 121 | 126 | 119 | 13  |     |       |
|                      | 4                         | 1      | 37          | —        | 45  | 44  | 41  | 3   |     |       |
|                      | 5                         | —      | 19          | —        | 31  | 31  | 23  | 1   |     |       |
| Leipzig <sup>1</sup> | mehr                      | —      | 13          | —        | 33  | 30  | 16  | —   |     |       |
|                      | 0                         | 32     | 484         | 64       | 129 | 32  | 96  | 96  | —   | 32    |
|                      | 1 ohne Zubehör            | 28     | 211         | 5        | 127 | 188 | 185 | 236 | 7   | 7     |
|                      | 1 mit Zubehör             | 6      | 0,1         | 36       | 174 | 4   | 231 | 226 | 171 | 131   |
|                      | 2                         | 22     | 153         | 4        | 212 | 211 | 203 | 166 | 6   | 5     |
|                      | zusammen 0 — 2            | 29     | 165         | 5        | 217 | 217 | 188 | 152 | 7   | 6     |
|                      | Dagegen große Wohnungen   | 2      | 134         | 2        | 233 | 251 | 227 | 99  | 2   | 1     |

Es sind also Keller, Erdgeschofs und 4.—6. Stockwerk mehr von Armen, das 1.—3. Stockwerk mehr von den Wohlhabenden bewohnt. In der Praxis zeigt sich in Leipzig die Thatsache, daß die Verminderung der Kellerwohnungen, durch das Verbot der Benutzung der nach Norden gelegenen, auf die Gesundheitsverhältnisse der Armen günstig eingewirkt hat.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Verw.-Ber. 1885 S. 56 Tab. 19.

<sup>2</sup> Soz.-pol. Schr. Bd. 31 S. 318 u. 325.



### § 9. Die Ausstattung.

Über die Ausstattung der Wohnungen mit besonderen Küchen, Badeeinrichtungen u. s. w. geben nur einige statistische Berichte Aufschluß. Es hatten in Hamburg<sup>1</sup> von sämtlichen Wohnungen 93,12% besondere Küchen und 6,66% Badeeinrichtung.

Ohne Küche waren dagegen bei

|   |           |         |                                   |
|---|-----------|---------|-----------------------------------|
| 0 | heizbaren | Zimmern | 18,2 <sup>0</sup> / <sub>00</sub> |
| 1 | „         | „       | 14,1 <sup>0</sup> / <sub>00</sub> |
| 2 | „         | „       | 4,9 <sup>0</sup> / <sub>00</sub>  |
| 3 | „         | „       | 1,3 <sup>0</sup> / <sub>00</sub>  |

und bei 4 und mehr heizbaren Zimmern 0,4<sup>0</sup>/<sub>0</sub>, zusammen 6,88% sämtlicher Wohnungen. In Dresden hatten 1875 14% aller Wohnungen keine Küchen.<sup>2</sup> In Frankfurt a. M. hatten 1880: 11,74% aller Wohnungen keine Küchen.<sup>3</sup>

In Breslau<sup>4</sup> waren 1880 von 1000 Räumen

| in                        | heizbare<br>Zimmer | nicht<br>heizbare<br>Zimmer | Neben-<br>Räume |
|---------------------------|--------------------|-----------------------------|-----------------|
| Vorderwohnungen           | 492                | 68                          | 440             |
| Hinterwohnungen           | 446                | 90                          | 464             |
| Wohnungen mit gew. Ben.   | 482                | 108                         | 410             |
| „ ohne „                  | 477                | 69                          | 454             |
| „ überhaupt               | 478                | 75                          | 447             |
| Keller                    | 568                | 122                         | 310             |
| Erdgeschofs               | 483                | 97                          | 420             |
| I. Stock                  | 475                | 81                          | 444             |
| II. Stock                 | 470                | 70                          | 460             |
| III. Stock                | 462                | 58                          | 480             |
| IV. Stock                 | 472                | 50                          | 478             |
| Dachraum                  | 536                | 103                         | 361             |
| verschiedenen Stockwerken | 576                | 88                          | 336             |

Nach dieser Tabelle sind die Nebenräume in den Hinterwohnungen stärker als in den Vorderwohnungen, in den nur zu Wohnzwecken dienenden stärker als in den gewerblich benutzten. Es haben daher die kleineren Wohnungen mehr

<sup>1</sup> Hamb. Stat. XV. I. S. 25 Tab. 13.

<sup>2</sup> Schr. f. Soz.-Pol. Bd. 30 S. 7.

<sup>3</sup> Schr. f. Soz.-Pol. Bd. 30 S. 63.

<sup>4</sup> Schr. f. Soz.-Pol. Bd. 31 S. 267.



Nebenräume als die gröfseren. In Bezug auf die Stockwerk-  
lage sind sie im Keller und Dachraume sehr gering, in den  
übrigen Stockwerken fast gleich. Überhaupt ohne Neben-  
räume ist  $\frac{1}{4}$  aller Wohnungen, mehr als  $\frac{1}{2}$  je ohne Küche,  
ohne Keller, ohne Boden,  $\frac{3}{4}$  ohne Waschküche, und noch  
nicht 3% haben ein heizbares Vor- oder ein Badezimmer.  
In Leipzig<sup>1</sup> hatten 1885 von allen Wohnungen

|                                    |        |
|------------------------------------|--------|
| heizbare Zimmer                    | 99,49% |
| nicht heizbare Zimmer              | 80,79% |
| heizbare und nicht heizbare Zimmer | 80,79% |
| Küchen                             | 90,10% |
| heizbare Korridore                 | 2,80%  |
| Badezimmer                         | 3,4%   |
| Keller                             | 79,37% |
| Bodenräume                         | 52,18% |
| Waschküchen                        | 7,88%  |
| Hausgärten                         | 8,11%  |
| Gasleitung                         | 11,03% |
| Wasserleitung                      | 70,88% |

Bezugnehmend auf die im § 2 Seite 25 angeführte Vermin-  
derung der nicht heizbaren Zimmer heisst es in dem betr.  
Berichte, dafs die Klagen über den Mangel an Nebenräumen  
in Leipzig allgemeine seien.

Von den Kellerwohnungen in Berlin waren 1880: 66,7%  
mit Wasserleitung, aber nur 6% mit Kloseteinrichtung ver-  
sehen.<sup>2</sup>

### § 10. Die Instandhaltung.

Es macht sich in der jüngsten Zeit das Bestreben geltend,  
die neuen Wohnungen mit aller erdenklichen Pracht und Be-  
quemlichkeit auszustatten. Es liegt daher nicht nur im Interesse  
der Bewohner, sondern auch des Eigentümers, die Wohnungen  
und damit das ganze Haus in einem möglichst gutem Zustande  
zu erhalten, um einer Entwertung vorzubeugen. Der Wohnungs-  
inhaber hält schon aus dem Grunde auf einen guten Zustand

<sup>1</sup> Schr. f. Soz.-Pol. Bd. 31 S. 326.

<sup>2</sup> Schr. f. Soz.-Pol. Bd. 31 S. 210.



seiner Wohnung, um, wenn er sie allein bewohnt, sein Heim zu einem angenehmen Aufenthalte zu gestalten, und wenn er Teile der Wohnung weiter vermietet, durch die schöne Ausstattung eine um so höhere Miete zu erzielen. Die bauliche Beschaffenheit dieser Wohnungen wird daher im allgemeinen wenig zu wünschen übrig lassen. Dies trifft namentlich für die wohlhabenderen Klassen der Bevölkerung zu. Anders aber verhält es sich mit den Wohnstätten der ärmeren Bevölkerung. Wenn dieselbe neue und in gutem Zustande befindliche Wohnungen bezieht, so kann sie infolge des geringen Einkommens und der hohen Miete nichts für die Instandhaltung der Wohnung aufwenden, und der Hauswirt glaubt sich dadurch, daß seine Mieter den ärmeren Schichten angehören, nicht zur Instandhaltung verpflichtet. Er hält solche Wohnungen für ihre Bewohner gut genug. Zum größten Teile aber können diese ärmeren Kreise die neuen Wohnungnn wegen der hohen Miete gar nicht beziehen. Sie müssen mit alten, bisweilen sehr baufälligen Häusern vorlieb nehmen, in welchen es nichts mehr zu verderben giebt. Zwar hat man in neuerer Zeit auf Veranlassung der Bau- und Sanitäts-Polizei in dieser Hinsicht vielfach Abhülfe geschafft, aber man trifft noch immer sehr viele Wohnungen an, die nichts weniger als einem menschlichen Aufenthaltsorte gleichen. Infolge der großen Benutzung und aus Mangel an Interesse des Hauswirtes sind diese Häuser schmutzig, die Treppen sind schmal, ausgetreten und sehr feuergefährlich, die Höfe sind eng und dunkel. Dazu kommen enge, alte Strafsen, so daß kaum die Vorderwohnungen einen genügenden Luftzutritt haben. Auch zeigt eine alte Erfahrung die eigentümliche und beachtenswerte Erscheinung, daß je baufälliger und schlechter das Haus ist, um so mehr Menschen sich in ihm zusammendrängen; unlautere Elemente finden sich ein und untergraben die in einem so stark bevölkerten Hause schon sehr gefährdete Sittlichkeit vollends. Auch in neuen Häusern herrschen vielfach solche Zustände. Diese Häuser sind gewissermaßen auf die ärmere Bevölkerung zugeschnitten. Sie sind leicht gebaut, haben dünne Wände, das schlechteste Material wird zu ihnen verwendet, die Wohnräume sind unzulänglich, die Klosets fehlerhaft angelegt oder in zu geringer Anzahl für die große Bevölkerung.



Der Boden dünstet aus infolge seines sumpfigen und moorigen Charakters, und, weil die Häuser keine genügenden Fundamente haben, steigen diese Ausdünstungen und das Grundwasser in das Haus und machen nicht nur die Kellerräume, sondern das ganze Haus zu einem gesundheitsschädlichen Aufenthalte.

Die meisten Häuser werden mit einer fabelhaften Schnelligkeit in die Höhe gebaut, worauf sie bezogen werden, ohne daß sie genügend ausgetrocknet sind. Solche Häuser werden natürlich nie trocken und bekommen nach ganz kurzer Zeit den Schwamm. Unter dieser qualitativen Wohnungsnot hat die ärmere Bevölkerung am meisten zu leiden. Über diesen Punkt schreibt Flesch in den sozialpolitischen Schriften<sup>1</sup>:

Ungesunde Wohnungen und Häuser giebt es selbstverständlich überall. Mitunter liegen aber die Verhältnisse so, daß nicht einzelne Häuser infolge besonderer Umstände ungesund sind, sondern daß infolge von allgemeinen Ursachen ein verhältnismäßig großer Teil der vorhandenen Wohnräume den sanitären Anforderungen nicht entspricht, und daß infolge dessen ganze Schichten der Bevölkerung dauernd mit ungesunden Räumen vorlieb nehmen müssen. Es ist in solchen Städten vielleicht nicht schwer, eine Wohnung zu erhalten, aber es ist für den Armen oder mäßig Bemittelten unmöglich, sich eine gesunde Wohnung zu besorgen. Derartige Fälle, in denen die ungesunde Beschaffenheit der Wohnungen Ursache der Wohnungsnot ist, liegen nicht nur vor, wenn die Stadt bzw. Teile derselben auf ungesundem, feuchtem Boden etc. stehen, sondern auch wenn Fehler des Stadtplanes (zu enge Straßen, Mangel an Kanalisation) vorhanden sind, die auf größere Stadt-Bezirke gemeinsam einwirken. Daneben stehen dann die anderen Fälle, wo nicht die natürliche Beschaffenheit der Lage und auch nicht die einmal vorhandenen historisch gewordenen Mängel des Bebauungsplanes eine größere Anzahl von Menschen zwingen, in ungesunden Wohnräumen auszuhalten, sondern wo dies durch den baulichen Zustand der Häuser hervorgebracht wird, mag diese selbst wieder Folge von herrschenden Baugewohnheiten und Bauliebhabereien sein,

---

<sup>1</sup> Bd. 30 S. 60.



oder lediglich Folge von nachlässiger oder geiziger Instandhaltung des Hauses. Hierher gehören also einerseits z. B. Kellerwohnungen, die fünften und sechsten Stockwerke in manchen Großstädten, der Mangel an Höfen auf den Grundstücken und dergleichen mehr; — andererseits aber auch die wüsten, häßlichen, unendlich verwahrlosten Ruinen, in denen in allen Großstädten gleichmäÙig die ärmere Bevölkerung zusammengeschart wird.

Wenn auch, sagt Flesch,<sup>1</sup> in Frankfurt a. M. die Wohnungsverhältnisse, wie nach jeder Hinsicht, so auch in baulicher Beziehung, im Begriff sind ungünstiger zu werden, und es natürlich nicht geleugnet werden kann, daß sowohl einzelne ungesunde StraÙen vorkommen, als auch einzelne verwahrloste oder an sich ihrem Plan nach ungesunde Gebäude (und gerade diese ungesunden StraÙen und verwahrlosten Gebäude sind übervölkert), so hat doch eine gutgehandhabte Baupolizei und eine verständige Baugesetzgebung, verbunden mit der relativ günstigen Vermögenslage der meisten Hausbesitzer bisher dafür gesorgt, daß allzu verwahrloste und deshalb gesundheitsgefährliche Häuser derzeit nicht oder doch nur ganz ausnahmsweise vorkommen. Die Bodenbeschaffenheit und die klimatischen Verhältnisse sind sehr gut; gutes Trinkwasser ist in ausreichender Menge vorhanden; die Reinigung der Stadt wird der Hauptsache nach durch ein in seiner Art vorzügliches System von Schwemmkanälen besorgt; die Stadt ist weitläufig gebaut, mit Promenaden und vielen durchlaufenden Vorgärten versehen; Kellerwohnungen fehlen fast ganz, und Wohnungen im vierten Stockwerke und höher sind selten. Im groÙen und ganzen sind die vorhandenen Wohnungen an sich fast durchweg gesund, und die Wohnungsnot, wenn sie vorhanden ist, wird weder durch die Bodenverhältnisse einzelner Stadtteile noch durch die ungesunde Beschaffenheit der Wohnungen herbeigeführt. Während in manchen anderen Städten jeder Besserung der Wohnungsverhältnisse umfassende sanitäre und baupolizeiliche MaÙregeln, Entwässerungen, StraÙendurchbrüche, Niederlegungen im groÙen MaÙstabe, Änderungen der baupolizeilichen Vorschriften u. s. w. vorhergehen

---

<sup>1</sup> Schr. f. Soz.-Pol. Bd. 30 S. 60 — 62.



müssen, sind dort alle diese vorbereitenden Mafsregeln der Hauptsache nach bereits erledigt, und man hat daher relativ einfachere Arbeit vor sich.

Bei weitem ungünstiger liegen die Verhältnisse in Strafsburg, wo 127 Strassen eine Breite von nur 1 bis 5 m haben. Dafs in so engen Luftadern die hygienischen Verhältnisse viel zu wünschen übrig lassen, ist klar, um so mehr, da in jenen Gassen und Gässchen vor allem die unterste Klasse der Bevölkerung Unterkommen gefunden hat, welche auf äufsere und innere Reinlichkeit der Häuser weniger Gewicht zu legen imstande ist. Im Westkanton befinden sich Baracken, welche einen Teil der allerschlechtesten Wohnungen mit engen Zimmern, ohne ordentlich schliessende Thüren und Fenster enthalten. Die im Winter feuchten, im Sommer jegliches Ungeziefer bergenden Wände umschliessen eine gedrückte Menschenklasse, welche meist im Tagelohn ihr Brod verdient. Auch die neuen Bauten, Früchte der Spekulationswut und von Anfang an unsolide gebaut, sehen schon jetzt, wenige Jahre nach ihrer Vollendung, trübe und verwittert aus. Sie sind mit der grössten Oberflächlichkeit und dem billigsten Materiale hergestellt und können Ansprüchen an gesunde Wohnungen nur unvollkommen genügen. Zu ihrer besseren Ausbeutung errichtet man jetzt Kellerwohnungen, welche bisher dort ziemlich unbekannt waren. Alles ist mit Schmutz und Unrat angefüllt, die Nachlässigkeit und Unsauberkeit der Insassen machen diese Neubauten zu einem unerfreulichen Aufenthaltsorte. Noch schlimmer sind die Zustände im Nordkanton. Steile, schmierige, mit Stricken versehene Treppen führen in die bis in das dritte Stockwerk sich hinaufziehenden ärmlichen Behausungen, der als Pissoir benutzte Hausgang führt in einen schmutzigen, engen Hof, in welchem offenstehende Abtritte ihren Geruch ausströmen, alles ist alt, morsch, verfault. Auch im Südkanton sind die Verhältnisse nicht anders, und auch im Ostkanton finden sich Häuser, welche durch ihren äufseren Anstrich gefällig aussehen, im Innern aber einen schauderhaften Verfall und eine ungeahnte Verwahrlosung bergen. Fünf und mehr Menschen in einer Stube, in einem Bette ist normal. Alle Häuser sind alt, verfallen, die Wände triefen vor Nässe, die verklebten Fenster lassen Regen und Kälte ungehindert hinein und die ausgetretenen



zerfressenen Fußböden sind mit dicken Schmutzschichten überzogen.<sup>1</sup>

Die besten Zustände der Wohnungen, wie der gesamten Wohnungsverhältnisse bieten Bochum, Chemnitz<sup>2</sup> und Osnabrück, wo nur in den älteren Strafsen, soweit diese an sich enger und zugleich eng bebaut sind, infolge der dichtgedrängten Lage der Häuser, der großen Tiefe derselben, des oft ungenügenden, bisweilen mangelnden Hofraumes, sowie des aus diesen Gründen entstehenden Mangels an gutem Lichte und guter Luft die Wohnungen den berechtigten Anforderungen an völlig gesunde Wohnungen nicht entsprechen.<sup>3</sup>

x In Essen, welches sich durch seine zahlreichen Arbeiterkolonien auszeichnet, giebt es im Innern der Stadt noch einige Strafsen, welche so eng sind, daß sie nicht befahren werden können, und deren Häuser sich in einem höchst mangelhaften baulichen Zustande befinden; doch sind hier die Wohnungsverhältnisse im allgemeinen sehr günstige zu nennen.<sup>4</sup>

x In Elberfeld wurden von 710 Wohnungen, in denen aus öffentlichen Mitteln unterstützte Familien wohnten, 11<sup>0</sup>/<sub>100</sub> als zum Aufenthalte ungeeignet befunden.<sup>5</sup>

x In dem Berichte über die Leipziger Wohnungsverhältnisse<sup>6</sup> wird über den mangelhaften Schutz der Häuser vor dem Aufsteigen des stagnierenden Grundwassers, über den Bau der Häuser während des Spätherbstes und Winters, über zu enge lichtlose Hofräume, über die Enge der Korridore, die Enge und Gebrechlichkeit der Treppen in alten Häusern und über die schlechte Anlage der Aborte in den neuen Häusern geklagt. Die Wohnungen der Armen, heißt es dort weiter, befinden sich in der Regel in alten baufälligen und unwohnlich beschaffenen Grundstücken, entweder in Höfen oder unter dem Dach. In ersterem Falle sind es finstere und teils feuchte kleine Räume, die der Gesundheit und dem individuellen Wohlbefinden der Mieter nicht förderlich sein können. Mit der Bauart steht die Reinlich-

---

<sup>1</sup> Schr. f. Soz.-Pol. Bd. 30 S. 147—160.

<sup>2</sup> Schr. f. Soz.-Pol. Bd. 31 S. 73 bezw. 107.

<sup>3</sup> Schr. f. Soz.-Pol. Bd. 31 S. 131.

<sup>4</sup> Schr. f. Soz.-Pol. Bd. 31 S. 189.

<sup>5</sup> Schr. f. Soz.-Pol. Bd. 31 S. 245.

<sup>6</sup> Schr. f. Soz.-Pol. Bd. 31 S. 327.



keit insofern im Zusammenhange, als in solchen Wohnungen der Trieb für die Pflege der Wohnungen und für Reinlichkeit abgestumpft wird. Und ähnlich lauten andere Berichte, welche an derselben Stelle veröffentlicht sind. Je schlechter, sagt der eine, die Häuser im baulichen Zustande, desto enger sind die Menschen in ihnen zusammengedrängt. Dazu kommt in den Wohnungen der Armen eine mangelhafte Lüftung und Reinlichkeit. In den Wohnungen wird ein Gewerbe betrieben, gekocht, schmutzige Wäsche gewaschen, getrocknet und geplättet. Die Fenster werden nicht geöffnet, vielfach infolge des zu nahen Gegenübers, Gesunde und Kranke wohnen in einem Raume. Die Aborte werden nicht gelüftet und gewaschen.<sup>1</sup> In demselben Sinne lauten die speziellen Berichte, welche über die einzelnen Stadtteile von Leipzig in denselben Schriften Bd. 31, S. 350 ff. veröffentlicht sind.

In Berlin endlich<sup>2</sup> wird für 1882—1883 eine Besserung der Wohnverhältnisse durch gute Neubauten konstatiert. Mit der besseren Reinigung der Straßen kam es oft zur besseren Reinigung der Häuser; Kanalisation, Ausguß u. s. w. übten einen günstigen Einfluß auf das Innere der Wohnung. Doch auch Klagen über schlechte Wohnverhältnisse werden laut: es werden noch dunkle, feuchte Keller bewohnt, wo kein Sonnenschein hinkommt; es finden sich finstere, meist überfüllte Wohnungen mit acht Personen in einer Stube, in der zugleich gekocht wird, und Keller ohne Fenster, wo stets Petroleum gebrannt wird. Viele Häuser entbehren Licht und Luft, leiden oft an langen, dunklen nicht zu ventilierenden, gemeinschaftlichen Korridoren. Nicht selten münden Wohnungen von drei bis fünf Parteien auf einem dumpfigen Flur. Für 1884—85 wird darüber geklagt, daß die Wohnungen oft Mietkasernen seien, in denen die Armen „Trockenwohner spielen.“ Der öffentlichen Armenpflege würden viele Kosten erspart, wenn neugebaute Häuser bis zum wirklichen Trockensein unbewohnt bleiben müßten. Eine erhebliche Besserung dieser Verhältnisse ist eingetreten, seitdem im Jahre 1887 eine neue Baupolizeiordnung mit äußerst einschneidenden Bestim-

---

<sup>1</sup> Schr. f. Soz.-Pol. Bd. 31 S. 347 ff.

<sup>2</sup> Schr. f. Soz.-Pol. Bd. 31 S. 206 — 207.



mungen in bezug auf den Hofraum, die Höhe der Gebäude, die Herstellung der Wände, Decken und Treppen, das Material des Baues, die Abwässerung, die Klosetanlage, das Trockenwerden, die Gröfse der Zimmer etc. erlassen worden ist.

### III. Die Benutzung der Wohnungen.

#### § 11. Die Bevölkerungsstärke und die Dichtigkeit.

Wir gehen nunmehr dazu über, die Zahl der Bewohner in den Wohnungen zu betrachten. Auch hier hat wieder der ärmere Teil der Bevölkerung am meisten unter der Ungunst der Verhältnisse zu leiden. Der Wohlhabendere mietet für seine grofse Familie eine dementsprechend grofse Wohnung; er hält keine Schlafleute oder sonstige Mieter, der Ärmere dagegen mufs, gerade weil er eine grofse Familie hat und deshalb weniger für die Wohnung aufwenden kann, sich mit einer kleinen Wohnung begnügen. Und ist seine Familie nur klein, so hält er der hohen Miete wegen Schlafleute und Chambregarnisten, die allerdings auch in dem Falle noch oft genug hinzukommen, wo er mit einer grofsen Familie eine kleine Wohnung bewohnt. Solche Zustände herrschen in kleinen und grofsen Wohnungen. Die hohe Miete und die Mittellosigkeit der Bewohner zwingt dazu, jeden nur irgend entbehrlichen Teil der Wohnung weiter zu vermieten, der Hauptmieter wohnt mit seiner grofsen Familie in der Küche und teilt selbst diese noch mit Schlafleuten. Selbst in Wohnungen, die aus einem einzigen Zimmer bestehen, werden Schlafleute gehalten.<sup>1</sup>

Die höchste Bevölkerungsziffer weisen die Wohnungen mit einem und zwei heizbaren Zimmern auf. So wohnten von 1000 Einwohnern in Breslau 371 in Wohnungen mit einem heizbaren Zimmer ohne Zubehör, eine Zahl, welche von den anderen Städten nicht annähernd erreicht wird. Es folgen

---

<sup>1</sup> Vgl. für das Folgende: Stat. Jahrb. d. Städte S. 74 Tab. 4.



dann Frankfurt a. M. mit 55, Berlin mit 52, Hamburg mit 42, Dresden mit 31 und Leipzig<sup>1</sup> mit 7 ‰. Die hohe Zahl für Breslau läßt sich dadurch erklären, daß dort sehr viele Wohnungen der bezeichneten Art vorhanden sind, während Leipzig sehr wenige solcher Wohnungen hat und daher auch die Bewohnerzahl derselben eine verhältnismäßig kleine ist.

Überhaupt ist bezüglich der Bewohnerzahl unter den einzelnen Städten die Reihenfolge fast dieselbe wie vorher bei der Größe der Wohnungen. So erhalten wir analog den dort aufgestellten Übersichten für die einzelnen Wohnungskategorien bezüglich der Bewohnerzahl folgendes Ergebnis. Es wohnten in Wohnungen, bestehend aus einem heizbaren Zimmer und Zubehör, in Dresden 450, in Berlin 389, in Hamburg 254, in Leipzig 148, in Breslau 148 und in Frankfurt a. M. 103 ‰. In Wohnungen mit zwei heizbaren Zimmern wohnten in Hamburg 313, in Köln 273, in Leipzig 264, in Frankfurt a. M. 214 ‰. In Frankfurt a. M. wohnten 1880 in den Wohnungen mit keinem, einem und zwei heizbaren Zimmern 373 ‰ aller Einwohner, d. h. mehr als  $\frac{1}{3}$ .<sup>2</sup> Bei den großen Wohnungen z. B. mit fünf heizbaren Zimmern fällt die hohe Bevölkerung in Frankfurt a. M. mit 114, Köln mit 77 und Leipzig mit 67 ‰ auf, wie diese Städte auch für die noch größeren Wohnungen sehr hohe Bevölkerungszahlen haben. Die Zahlen der Bewohner in den einzelnen Wohnungen differieren um ein geringes zwischen den einzelnen Städten.<sup>3</sup> Im Durchschnitt waren von 1000 Wohnungen 160 mit 2, 185 mit 3, 174 mit 4, 143 mit 5 und 103 mit 6 Bewohnern besetzt. Nur Leipzig geht für 2—4 Bewohner sehr tief unter den Durchschnitt; dort hatten 111 ‰ 2, 151 ‰ 3 und 161 ‰ 4 Bewohner. Außerordentlich auffallend ist die hohe Zahl der Wohnungen (105 ‰) mit 1 Bewohner in Köln. Die übrigen Städte bewegen sich hier zwischen 38 und 87 ‰. Auffallend im entgegengesetzten Sinne ist Leipzig, welches bei den Wohnungen mit einem Bewohner das Minimum (38 ‰) und bei denen mit 10 und mehr Bewohnern das Maximum von allen

21/8

---

<sup>1</sup> Vgl. auch Verw.-Ber. 85 S. 57—60.

<sup>2</sup> Schr. f. Soz.-Pol. Bd. 30 S. 63.

<sup>3</sup> Vgl. Stat. Jahrb. d. Städte S. 75 Tab. 5.



Städten (37 ‰) einnimmt. In Leipzig ist demnach die Besetzung der Wohnungen am stärksten.

Die Bevölkerungsstärke in den einzelnen Stockwerken steigt und fällt natürlich mit der Anzahl der Bewohner in denselben.<sup>1</sup> Es treten auch hier dieselben Erscheinungen auf wie bei der Besprechung der Wohnungen. Berlin, Hamburg und Altona haben die meisten Kellerbewohner, deren Zahl mit der Abnahme der Kellerwohnungen gleichfalls gefallen ist, in Hamburg dagegen von 61 ‰ im Jahre 1880 auf 69 ‰ im Jahre 1885 sich vermehrt hat.

Ebenso hat die Bewohnerzahl im Erdgeschofs, ersten und zweiten Stockwerke abgenommen und in den höheren Stockwerken zugenommen. Während in Berlin im Jahre 1861 von 1000 Einwohnern nur 36 im vierten Stock wohnten, betrug die Zahl derselben im Jahre 1885: 149. In Breslau wohnten in diesem Stockwerke 1875: 78 und 1885: 110 ‰. Nur in Frankfurt a. M. hat die Zahl der Bewohner des vierten und fünften Stockwerkes abgenommen. Die Zahl der Wohnungen in diesen Stockwerken ist hier seit 1867 unverändert geblieben, die Bewohnerzahl betrug 1871: 14 ‰, 1875 23 ‰, stieg aber bis 1880 auf 36 ‰ und fiel bis zum Jahre 1885 auf 23 ‰.

Ein Bild über die Zusammendrängung der Bevölkerung in den Wohnungen vermögen diese Betrachtungen jedoch nicht zu geben. Ein solches Bild liefert nur die durchschnittliche Bewohnerzahl einer Wohnung oder eines heizbaren Zimmers. Die Methode zur Ermittlung dieser Durchschnittszahlen besteht darin, daß man die Zahl der Wohnungen bzw. der heizbaren Zimmer zu einem Verhältnis zusammensetzt mit der Zahl der Bewohner. Es ist dies die einfachste und allgemein übliche Methode zur Ermittlung der Dichtigkeit des Wohnens. Besser wäre es zwar, wenn man die Zahl der in einem bestimmten Raume wohnenden Menschen vergleichen würde mit dem Raume oder Flächeninhalte des Aufenthaltortes. Es macht sich aber hier dieselbe Schwierigkeit geltend wie bei der Ausmessung der Grösse der Wohnungen. Genaue Resultate wären auch hier kaum zu erzielen. Und selbst wenn

---

<sup>1</sup> Vgl. Stat. Jahrb. d. Städte S. 73 Tab. 2 und die Wohn. Stat. Erg. in d. soz.-pol. Schr. Bd. 30.



der Flächeninhalt in Betracht gezogen würde, wäre zu bedenken, daß die Stockwerke nicht gleich hoch sind. Das dritte, vierte oder fünfte Stockwerk ist niedriger als das erste oder zweite. Diese Untersuchung würde daher zu einem für die oberen Stockwerke sehr günstigen und für die unteren ziemlich ungünstigen Ergebnisse führen.<sup>1</sup> Bei den einzelnen Stockwerken schwankte die durchschnittliche Bewohnerzahl im Jahre 1880 nur wenig.<sup>2</sup> Sie bewegte sich bei den Kellerwohnungen zwischen 3,8 (Dresden) und 4,3 (Berlin, Hamburg, Leipzig), bei den Wohnungen im Erdgeschoß zwischen 4,1 (Dresden) und 4,9 (Leipzig), im ersten Stockwerke zwischen 3,8 (Altona) und 5 (Leipzig), im zweiten Stockwerke zwischen 3,9 (Altona) und 4,9 (Leipzig), im dritten Stockwerke zwischen 4,1 (Altona) und 5,2 (Leipzig) und in den höheren Stockwerken zwischen 3,9 (Breslau) und 5,4 (Leipzig). In Leipzig ist also die Bevölkerung der Wohnungen in allen Stockwerken am größten. Noch weniger schwankt die durchschnittliche Wohnungsbevölkerung innerhalb der einzelnen Städte. In Berlin wohnten in einer Wohnung im vierten Stockwerke 4 und in den übrigen Stockwerken 4,3 Personen. In Hamburg war dieselbe am niedrigsten im ersten Stockwerke (4,0), am höchsten im vierten Stock (4,5), in Breslau am niedrigsten im vierten (3,9) und am höchsten im ersten und dritten Stock (4,4). Für Dresden betrug sie im Keller 3,8, im Erdgeschoß, ersten und vierten Stock 4,1; in Leipzig im Keller 4,3 und im vierten Stock 5,2; in Frankfurt a. M. im Keller 3,9 und im ersten Stock 4,7; in Altona im ersten Stock 3,8 und im Erdgeschoß 4,5. Im Durchschnitt ist die Bevölkerung der Kellerwohnungen am schwächsten (4,1), dann folgen das vierte Stockwerk (4,2), das erste und zweite (4,3), das dritte (4,4) und zuletzt das Erdgeschoß (4,5).

Die durchschnittliche Bewohnerzahl einer Wohnung<sup>3</sup> überhaupt war in Leipzig 5,14, in Frankfurt a. M. 1871: 5,73; 1875: 4,91 und 1880: 4,76,<sup>4</sup> in Hamburg 4,54, in Breslau 4,30 wie seit 1875, in Altona 4,26, in Berlin 1867: 4,4, 1871: 4,5,

<sup>1</sup> Soz.-pol. Schr. Bd. 31 S. 330.

<sup>2</sup> Vgl. Soz.-pol. Schr. Bd. 30 S. 186 Tab. 24.

<sup>3</sup> Stat. Jahrb. d. Städte S. 75 Tab. 6.

<sup>4</sup> Schr. f. Soz.-Pol. Bd. 30 S. 66.



1875: 4,4, 1880: 4,3, 1885: 4,21,<sup>1</sup> in Dresden 4,06, in München 4,33,<sup>2</sup> Görlitz 3,86, Erfurt 4,48, Magdeburg 4,22, in Chemnitz 4,4,<sup>3</sup> in Dortmund 4,25<sup>4</sup>. Dieselbe beträgt ferner in Breslau<sup>5</sup> in einer Wohnung mit gewerblicher Benutzung 4,75, ohne solche 4,23 und zwar in einer Vorderwohnung überhaupt 4,49, in einer solchen mit gewerblicher Benutzung 4,88, ohne letztere 4,43, in einer Hinterwohnung überhaupt 4,01, in einer solchen mit gewerblicher Benutzung 4,49, ohne letztere 3,95.

Es betrug 1880<sup>6</sup> die durchschnittliche Bewohnerzahl einer Wohnung mit

| in              | 0                                 | 1   | 2   | 3   | 4   | 5 — 7 | 8 und<br>mehr |
|-----------------|-----------------------------------|-----|-----|-----|-----|-------|---------------|
|                 | h e i z b a r e n   Z i m m e r n |     |     |     |     |       |               |
| Berlin          | 3,1                               | 3,7 | 4,5 | 4,7 | 5,4 | 5,7   | 7,1           |
| Hamburg         | 3,5                               | 3,7 | 4,5 | 4,9 | 5,3 | 6,1   | 8,8           |
| Breslau         | 3,5                               | 3,8 | 4,4 | 5,0 | 5,7 | 6,6   | 8,7           |
| Dresden         | 2,2                               | 3,6 | 4,4 | 4,5 | 4,8 | 5,5   | 7,3           |
| Leipzig         | 2,4                               | 3,8 | 5,1 | 5,4 | 5,7 | 6,2   | 7,4           |
| Frankfurt a. M. | 2,4                               | 3,5 | 4,3 | 4,8 | 5,3 | 5,7   | 7,6           |

Mit dem Steigen der Zahl der heizbaren Zimmer nimmt auch die Zahl der Bewohner zu, und diese ist im Durchschnitt in Breslau und Leipzig am höchsten. Die Bevölkerung dasebst lebt daher dichter als die in den anderen Städten. In Breslau wohnten ferner 1880 in einer Vorderwohnung 4,49, in einer Hinterwohnung 4,01, in einer Wohnung mit gewerblicher Benutzung 4,75, ohne solche 4,23 Bewohner.<sup>7</sup>

Die Bevölkerungsstärke eines heizbaren Zimmers hat sich im Laufe der Jahre wie folgt gestaltet:

<sup>1</sup> Schr. f. Soz.-Pol. Bd. 31 S. 212.

<sup>2</sup> Mitteil. Bd. 9, 2. Heft, S. 109, Sp. 1, Reihe 7 v. u.

<sup>3</sup> Soz.-Pol. Schr. Bd. 31 S. 112.

<sup>4</sup> Soz.-Pol. Schr. Bd. 31 S. 176.

<sup>5</sup> Soz.-Pol. Schr. Bd. 31 S. 266.

<sup>6</sup> Schriften für Sozialpolitik Bd. 30 S. 189.

<sup>7</sup> Stat. XI. II. S. 103 N. 2.



| S t ä d t e         | Jahr | Durchschnittliche Bewohnerzahl<br>je eines heizbaren Zimmers in einer Wohnung<br>mit heizbaren Zimmern |      |      |      |       |         |
|---------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|-------|---------|
|                     |      | 1                                                                                                      | 2    | 3    | 4    | 5 — 7 | darüber |
| Berlin <sup>1</sup> | 1861 | 4,32                                                                                                   | 2,54 | 1,74 | 1,45 | 1,06  | 0,97    |
|                     | 1864 | 4,03                                                                                                   | 2,43 | 1,70 | 1,40 | 1,04  | 0,87    |
|                     | 1867 | 3,86                                                                                                   | 2,29 | 1,64 | 1,29 | 0,99  | 0,89    |
|                     | 1871 | 4,01                                                                                                   | 2,34 | 1,64 | 1,32 | 1,06  | 0,90    |
|                     | 1875 | 3,90                                                                                                   | 2,33 | 1,62 | 1,35 | 1,06  | 0,82    |
|                     | 1880 | 3,75                                                                                                   | 2,23 | 1,56 | 1,28 | 1,01  | 0,78    |
|                     | 1885 | 4,03                                                                                                   | 2,24 | 1,52 | 1,26 | 0,98  | 0,97    |
| Hamburg             | 1867 | 3,66                                                                                                   | 2,30 | 1,76 | 1,44 | 1,17  | 1,08    |
|                     | 1875 | 3,80                                                                                                   | 2,32 | 1,77 | 1,36 | 1,07  | 0,98    |
|                     | 1880 | 3,74                                                                                                   | 2,23 | 1,62 | 1,36 | 1,01  | 0,85    |
|                     | 1885 | 3,98                                                                                                   | 2,29 | 1,61 | 1,29 | 1,00  | 0,91    |
| Breslau             | 1875 | 3,55                                                                                                   | 2,16 | 1,58 | 1,30 | 1,11  | 0,90    |
|                     | 1880 | 3,84                                                                                                   | 2,20 | 1,67 | 1,43 | 1,17  | 0,97    |
|                     | 1885 | 3,88                                                                                                   | 2,22 | 1,62 | 1,39 | 1,09  | 1,01    |
| Dresden             | 1880 | 3,59                                                                                                   | 2,20 | 1,49 | 1,21 | 0,96  | 0,69    |
|                     | 1885 | 3,80                                                                                                   | 2,19 | 1,47 | 1,18 | 0,89  | 0,86    |
| Leipzig             | 1867 | 3,94                                                                                                   | 2,47 | 1,82 | 1,44 | 1,14  | 0,81    |
|                     | 1871 | 4,00                                                                                                   | 2,57 | 1,90 | 1,50 | 1,10  | 0,84    |
|                     | 1875 | 3,76                                                                                                   | 2,45 | 1,80 | 1,45 | 1,13  | 0,80    |
|                     | 1880 | 3,84                                                                                                   | 2,53 | 1,80 | 1,43 | 1,10  | 0,76    |
|                     | 1885 | 3,94                                                                                                   | 2,55 | 1,82 | 1,43 | 1,06  | 0,97    |
| Frankfurt a. M.     | 1871 | 3,61                                                                                                   | 2,42 | 1,62 | 1,43 | 1,09  | 0,98    |
|                     | 1880 | 3,49                                                                                                   | 2,14 | 1,61 | 1,31 | 1,00  | 0,70    |
|                     | 1885 | 3,90                                                                                                   | 2,19 | 1,63 | 1,27 | 0,98  | 0,98    |
| München             | 1885 | 3,13                                                                                                   | 2,35 | 1,46 | 1,28 | 0,95  | 1,00    |
| Altona              | 1880 | 3,53                                                                                                   | 2,16 | 1,61 | 1,36 | 1,08  | 1,90    |
| Königsberg          | 1864 | 4,45                                                                                                   | 2,45 | 1,86 | 1,66 | 1,41  | 0,95    |
|                     | 1880 | 4,5                                                                                                    | —    | —    | —    | —     | —       |
| Chemnitz            | 1867 | 4,3                                                                                                    | 2,6  | 1,9  | 1,4  | 1,2   | 0,8     |
|                     | 1871 | 4,3                                                                                                    | 2,6  | 1,9  | 1,4  | 1,2   | 0,5     |
|                     | 1880 | 4,3                                                                                                    | —    | —    | —    | —     | —       |

Eine Betrachtung dieser Tabelle giebt zu folgenden Bemerkungen Veranlassung. Im allgemeinen ist die Bewohnerzahl der Wohnungen mit einem oder zwei heizbaren Zimmern bis 1880 gefallen und dann wieder gestiegen. Für die gröfseren Wohnungen ist die Dichtigkeit fast dieselbe geblieben. Vergleicht man ferner innerhalb der Städte die einzelnen Jahre, so sieht man, dafs die Dichtigkeit in den Wohnungen mit einem und zwei heizbaren Zimmern, also in den kleinen Wohnungen am gröfsten ist. Mit der zunehmenden Wohnungs-

<sup>1</sup> Vgl. für diese Tabelle die Wohn-Ergebn. von Neefe in den sozialpolit. Schr. Bd. 30 S. 190 Tab. 29 u. statist. Jahrb. d. Städte S. 75 Tab. 6. Für d. Zahlen von 1880 vgl. Altonaer Verw.-Ber. 1863—88 S. 161 Tab. 18.



gröfse nimmt die Dichtigkeit ab, und zwar dermafsen, dafs sie bei den Wohnungen mit einem heizbaren Zimmer viermal so grofs ist als in den Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern. Bei den Wohnungen mit einem heizbaren Zimmer ist die Dichtigkeit am gröfsten in Berlin, am geringsten in München. Bei den Wohnungen von 2—4 Zimmern hat Leipzig das Maximum, was nach Hasse auf die Höhe der Mietpreise zurückzuführen ist und in der Aufnahme zahlreicher fremder Elemente in die Haushaltungen seinen Ausdruck findet. Sehr grofs ist die Dichtigkeit in den Wohnungen mit mehr als sieben heizbaren Zimmern in Altona (1,90), während in den übrigen Städten dieselbe ungefähr 1 beträgt.

Auf ein heizbares Zimmer überhaupt kommen demnach im im Jahre 1880<sup>1</sup> durchschnittlich in Berlin 2,13 gegen 2,33 im Jahre 1871,<sup>2</sup> in Hamburg 1,91, in Breslau 2,42, in Dresden 1,99, in Leipzig 1,83, in Frankfurt a. M. 1,41, in Altona 2,16, in Bremen 1,17, in Dortmund 2,14,<sup>3</sup> in Chemnitz 2,02 Bewohner.<sup>4</sup>

Für einzelne Städte liefs sich noch folgendes feststellen. Leipzig.<sup>5</sup> Die durchschnittliche Bewohnerzahl eines heizbaren Zimmers betrug im

|               |       |
|---------------|-------|
| Keller        | 2,76  |
| Erdgeschofs   | 1,82  |
| Zwischenstock | 2,26  |
| I. Stock      | 1,69  |
| II. Stock     | 1,68  |
| III. Stock    | 1,82  |
| IV. Stock     | 2,42  |
| V. Stock      | 2,61  |
| VI. Stock     | 1,30. |

Während also die durchschnittliche Bevölkerung der Kellerwohnungen am geringsten ist, ist die Dichtigkeit in denselben am gröfsten. Es wohnten<sup>6</sup> von 1000 Bewohnern

<sup>1</sup> Vgl. Altouaer Verw.-Ber. 63—88 S. 162 Tab. 19.

<sup>2</sup> Schr. f. Soz.-Pol. Bd. 31 S. 212.

<sup>3</sup> Schr. f. Soz.-Pol. Bd. 31 S. 177.

<sup>4</sup> Schr. f. Soz.-Pol. Bd. 31 S. 112.

<sup>5</sup> Verw.-Ber. v. 1885 S. 42 Tab. III.

<sup>6</sup> Schr. f. Soz.-Pol. Bd. 31 S. 318.



| im          | kleiner<br>Wohnungen | großser |
|-------------|----------------------|---------|
| Keller      | 97                   | 2       |
| Erdgeschofs | 77                   | 122     |
| I. Stock    | 218                  | 217     |
| II. „       | 213                  | 237     |
| III. „      | 175                  | 229     |
| IV. „       | 61                   | 117     |
| V. „        | 6                    | 2       |
| VI. „       | 2                    | 1       |

Breslau.<sup>1</sup> Die Dichtigkeit eines heizbaren Zimmers überhaupt beträgt 2,42, eines solchen in einer Wohnung mit gewerblicher Benutzung 2,34, ohne dieselbe 2,84, in einer Vorderwohnung überhaupt 2,11, in einer solchen mit gewerblicher Benutzung 2,10, ohne letztere 2,11, in einer Hinterwohnung überhaupt 3,22, einer solchen mit gewerblicher Benutzung 3,05, ohne letztere 3,25, im

|              |                    |
|--------------|--------------------|
| Keller       | 2,34               |
| Erdgeschofs  | 2,55               |
| I. Stock     | 2,28               |
| II. Stock    | 2,28               |
| III. Stock   | 2,44               |
| IV. Stock    | 3,27               |
| Dachgeschofs | 3,20. <sup>2</sup> |

Von den nur aus 1 heizbaren Zimmer bestehenden Wohnungen haben 21% je drei, 19% je vier, 13% je fünf, 8,4% je sechs, 7,7%: 7—10 und 1,1% über 10 Bewohner. Von den aus einem heizbaren und einem nicht heizbaren Zimmer bestehenden Wohnungen hatten  $\frac{1}{9}$  je 6, über  $\frac{1}{6}$ : 7—10 Einwohner.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Breslauer Wohnungsverh. in den Schriften für Sozialpolitik Bd. 31 S. 249—287.

<sup>2</sup> Schr. für Soz.-Pol. Bd. 31 S. 266.

<sup>3</sup> Schr. f. Soz.-Pol. Bd. 31 S. 269 und Schriften d. dtsh. Vereins für Armenpflege und Wohlthätigkeit Heft 6 S. 72.



Berlin. Es waren von 100 Wohnungen<sup>1</sup>

| mit Bewohnern | im Jahre | ohne<br>heizbare<br>Zimmer | mit 1 heizb. Zimmer     |       | mit 2 heizb. Zimmern |       |
|---------------|----------|----------------------------|-------------------------|-------|----------------------|-------|
|               |          |                            | ohne                    | mit   | ohne                 | mit   |
|               |          |                            | nicht heizbaren Zimmern |       |                      |       |
| 1 {           | 1875     | 5,70                       | 58,63                   | 11,13 | 13,24                | 2,86  |
|               | 1880     | 4,20                       | 62,33                   | 9,29  | 13,84                | 2,20  |
| 2 {           | 1875     | 2,71                       | 50,63                   | 14,96 | 17,40                | 3,48  |
|               | 1880     | 1,98                       | 49,90                   | 12,45 | 20,04                | 3,26  |
| 3 {           | 1875     | 1,73                       | 40,86                   | 16,67 | 18,71                | 4,40  |
|               | 1880     | 1,23                       | 41,08                   | 13,68 | 21,77                | 3,95  |
| 4 {           | 1875     | 1,13                       | 33,83                   | 19,73 | 20,61                | 5,22  |
|               | 1880     | 1,00                       | 36,33                   | 14,92 | 22,49                | 4,37  |
| 5 {           | 1875     | 0,78                       | 27,69                   | 20,36 | 22,08                | 6,03  |
|               | 1880     | 0,85                       | 30,88                   | 15,58 | 24,48                | 4,80  |
| 6 {           | 1875     | 0,76                       | 22,77                   | 20,30 | 22,49                | 6,55  |
|               | 1880     | 0,73                       | 24,98                   | 15,96 | 24,71                | 5,68  |
| 7 {           | 1875     | 0,58                       | 17,36                   | 21,78 | 22,66                | 7,19  |
|               | 1880     | 0,60                       | 19,52                   | 15,78 | 24,99                | 6,36  |
| 8 {           | 1875     | 0,62                       | 13,66                   | 18,43 | 22,52                | 7,29  |
|               | 1880     | 0,37                       | 14,58                   | 14,34 | 22,59                | 6,66  |
| 9 {           | 1875     | 0,34                       | 10,06                   | 15,99 | 20,16                | 8,56  |
|               | 1880     | 0,24                       | 9,52                    | 12,55 | 21,79                | 8,07  |
| 10 {          | 1875     | 0,52                       | 7,12                    | 14,41 | 17,23                | 9,07  |
|               | 1880     | 0,14                       | 5,58                    | 9,71  | 18,87                | 7,13  |
| 11 {          | 1875     | 0,26                       | 4,22                    | 10,24 | 16,00                | 9,55  |
|               | 1880     | 0,29                       | 3,32                    | 8,26  | 16,86                | 7,60  |
| 12 {          | 1875     | —                          | 3,50                    | 18,15 | 21,66                | 14,66 |
|               | 1880     | 0,19                       | 1,72                    | 6,31  | 11,09                | 8,99  |
| darüber {     | 1875     | 0,16                       | 3,11                    | 4,98  | 7,62                 | 10,73 |
|               | 1880     | 0,24                       | 1,10                    | 3,90  | 5,24                 | 6,59  |
| überhaupt     | 1875     | 1,62                       | 33,49                   | 17,84 | 19,89                | 5,32  |
|               | 1880     | 1,26                       | 35,78                   | 14,04 | 22,01                | 4,53  |

Im allgemeinen hat sich die Behausungsziffer erhöht und die Norm, daß die Einwohnerzahl der Zimmerzahl gleichkommen soll, findet sich nur in Frankfurt a. M., wo die Wohlstandsverhältnisse außerordentlich günstige sind, nahezu erfüllt. Am wenigsten nähert das betreffende Verhältnis in Breslau und Berlin sich dieser Norm.<sup>2</sup> „Für die der deutschen Sprache eigentümliche Identität der Begriffe Haus und Familie finden sich in den großen Städten kaum noch Spuren.“ (Vgl. vorher)

Zum Schluß sei noch bemerkt, daß die Bewohner der kleinen Wohnungen im Jahre 1880 in

<sup>1</sup> Schriften für Sozialpolitik Bd. 31 S. 227.

<sup>2</sup> Neefe in den Schriften für Sozialpolitik Bd. 30 S. 172.



|                 |                                  |                         |
|-----------------|----------------------------------|-------------------------|
| Berlin          | 704 <sup>0</sup> / <sub>00</sub> |                         |
| Hamburg         | 600 <sup>0</sup> / <sub>00</sub> |                         |
| Breslau         | 902 <sup>0</sup> / <sub>00</sub> |                         |
| Dresden         | 652 <sup>0</sup> / <sub>00</sub> |                         |
| Leipzig         | 474 <sup>0</sup> / <sub>00</sub> |                         |
| Frankfurt a. M. | 361 <sup>0</sup> / <sub>00</sub> |                         |
| Altona          | 712 <sup>0</sup> / <sub>00</sub> | ausmachen. <sup>1</sup> |

## § 12. Die Grösse und Zusammensetzung der Haushaltungen.

Was sind nun das für Menschen, welche in diesen Räumen zusammenwohnen, in welchem verwandschaftlichen Verhältnisse stehen sie zu einander oder kurz, wie sind die Haushaltungen zusammengesetzt? Es wird hierbei unter einer Haushaltung die Vereinigung der in einer Wohn- oder Wirtschaftsgenossenschaft lebenden Personen verstanden. Diese Definition ist von allen statistischen Ämtern angenommen worden. Auch einzeln lebende Personen, insofern sie einen eigenen Haushalt haben, sind daher als eine Haushaltung anzusehen, während andere alleinstehende Personen, bei welchen dieses nicht zutrifft, derjenigen Haushaltung zugerechnet werden, bei welcher sie wohnen. Die Zusammenstellung der Mitglieder von Haushaltungen ist vielleicht der wundeste Punkt der gesamten Wohnungsfrage. Sie entrollt die traurigsten Bilder und bedarf am dringendsten einer energischen Abhülfe.

Wir haben zunächst zwei Gesichtspunkte zu unterscheiden. Der eine ist der, daß mehrere Haushaltungen in einer Wohnung zusammenwohnen, und der andere, daß eine Haushaltung die Wohnung inne hat, aber Schlafleute, Chambregarnisten oder Dienstboten bei sich aufnimmt. Das Zusammenwohnen mehrerer Haushaltungen findet sich hauptsächlich in größeren Wohnungen, welche dadurch gewissermaßen in mehrere kleine zerlegt werden. In den kleinen Wohnungen kommt ein solches Zusammenleben seltener vor.

Der ideale Zustand, daß in jeder Wohnung nur eine Haushaltung vorhanden wäre, sagt Hasse<sup>2</sup>, ist leider in Leipzig

<sup>1</sup> Vgl. Alton. Verw.-Ber. 1863—88 S. 166 Tab. 23.

<sup>2</sup> Schr. f. Soz.-Pol. Bd. 331 S. 338.



nicht zu erreichen. Dieser Übelstand ist hauptsächlich dadurch verursacht worden, daß viele Hausbesitzer sich zwar nicht entschließen konnten, die so sehr gesuchten kleinen Wohnungen zu bauen, endlich aber, als es ihnen nicht gelang, die größeren Wohnungen zu vermieten, gezwungen waren, diese größeren Wohnungen zu parzellieren oder auszuschlachten. Der Leipziger Arme wohnt nicht nur unverhältnismäßig teuer, schlecht und dicht, sondern er ist einem noch schlechteren Zusammenleben und damit auch einem schlechteren Familienleben preisgegeben, als der Wohlhabendere. Überaus traurig lauten daher auch die Berichte, die er daselbst S. 342 ff. anführt.

Was die Aufnahme fremder Elemente in die Haushaltungen anbetrifft, so kann das Halten von Dienstboten nicht als schädlich für die Haushaltungen bezeichnet werden. Dasselbe zeugt von einer Wohlhabenheit des Wohnungsinhabers, und man findet Dienstboten vorwiegend in den größeren Wohnungen.<sup>1</sup> Sie üben auf die Haushaltungen nicht entfernt den schädlichen Einfluß aus, wie die Schlafleute und Chambregarnisten.

Der erste Punkt, wieviel Haushaltungen in den Wohnungen vorkommen, ist in den statistischen Berichten nur sehr unvollständig behandelt, und das vorhandene Material ist ebenfalls noch äußerst lückenhaft, so daß aus ihnen kein genügendes Bild gewonnen werden kann, und es nicht angezeigt erscheint, auf diese wenigen Zahlen näher einzugehen.

Wir gehen daher dazu über, die Haushaltungen nach der Zahl ihrer Mitglieder zu betrachten d. h. aus wieviel Mitgliedern dieselben bestehen.<sup>2</sup> Für Berlin sind hierüber keine Zahlen angegeben. Im allgemeinen ist zu bemerken, daß die Haushaltungen mit drei und vier Mitgliedern am stärksten vertreten und solche aus einer Person sehr gering sind. Die meisten der letzteren hat Dresden mit 88<sup>0</sup>/<sub>00</sub>, die wenigsten Frankfurt a. M. mit 55 und Leipzig<sup>3</sup> mit 44<sup>0</sup>/<sub>00</sub>. Von allen Städten hat Leipzig die wenigsten Haushaltungen von 1—4 Personen und die meisten bei einer größeren Mitgliederzahl. Letzteres ist den großen Arbeiterfamilien und der großen

<sup>1</sup> Vgl. S. 82—83.

<sup>2</sup> Vgl. Stat. Jahrb. d. Städte S. 80 Tab. 14.

<sup>3</sup> Verw.-Ber. d. Stadt Leipzig 1886 S. 163.



Anzahl der Schlafleute zuzuschreiben, und betrifft am meisten die kleinen Wohnungen. Zwar haben auch die Arbeiter in anderen großen Städten starke Familien und teilen ihre kleinen Wohnungen noch mit Schlafleuten. Aber in keiner anderen Stadt sind diese Zustände so traurig wie in Leipzig, und Hasse berichtet in seinem Aufsätze über die Leipziger Wohnungsverhältnisse<sup>1</sup> über geradezu trostlose Verhältnisse. In den übrigen Großstädten sind die Zahlen für die einzelnen Haushaltungen ziemlich gleich. Überall sind am zahlreichsten die Haushaltungen mit drei Mitgliedern. Die besten Zustände hat München. Dort sind die Haushaltungen mit zwei bis vier Mitgliedern zahlreicher und die mit mehr als fünf Mitgliedern geringer als in den übrigen Städten. Frankfurt a. M. steht nur wenig hinter Leipzig zurück. Betrachten wir daher eine Haushaltung bis zu fünf Mitgliedern als einen noch nicht zu schlechten Zustand, so sind in dieser Hinsicht die Wohnungsverhältnisse in Dresden und München am besten und in Frankfurt a. M. und Leipzig am schlechtesten.

Die Betrachtung über die Zusammensetzung der Haushaltungen erstreckt sich auf die Städte Berlin, Hamburg, Bremen, Breslau, München, Leipzig, Dresden, Frankfurt a. M. und Altona, und wir haben hier wieder zu unterscheiden zwischen Haushaltungen, welche nur aus Familienangehörigen bestehen, und solchen, welche fremde Elemente bei sich aufgenommen haben.<sup>2</sup>

In den Städten Berlin, Hamburg, Bremen, Breslau, Dresden, Leipzig und Altona haben die nur aus Familienangehörigen bestehenden Haushaltungen ein ganz bedeutendes Übergewicht über die mit Fremden; namentlich Berlin und Altona zeichnen sich hierin aus. In Berlin betragen die letzteren ein Drittel, in Altona die Hälfte der ersteren. Die meisten Familienhaushaltungen aber hat Bremen mit 87,68% gegen 87,86% im Jahre 1880.<sup>3</sup> In München und Frankfurt a. M. dagegen überwiegen die Haushaltungen mit Fremden. In München bestehen 362 Haushaltungen pro Mille nur aus Familienangehörigen und 559%<sub>00</sub> haben Fremde, in Frankfurt a. M. 404

<sup>1</sup> Schr. f. Soz.-Pol. Bd. 31.

<sup>2</sup> Vgl. Stat. Jahrb. d. Städte S. 80 Tab. 15.

<sup>3</sup> Vgl. Brem. Stat. S. 39 Tab. 65 Reihe 14 v. u.



und 540<sup>0</sup>/<sub>00</sub>. Es folgt daraus, daß in Süddeutschland das Eindringen fremder Elemente in die Familie mehr stattfindet, als in dem übrigen Deutschland. Selbst in Leipzig sind die Haushaltungen mit Fremden geringer, als die nur aus Familienmitgliedern bestehenden, wenn auch der Unterschied nur ein geringer ist. Im Verlaufe der Jahre ist hier sowohl wie in Berlin für die Familienhaushaltungen eine erfreuliche Zunahme festzustellen. Es gab in Berlin im Jahre 1861 nur 486,<sup>1</sup> 1885: 701<sup>0</sup>/<sub>00</sub>, in Leipzig 1867: 419 und 1885: 483<sup>0</sup>/<sub>00</sub>.<sup>2</sup> In den übrigen Städten ist allerdings bis 1880 ebenfalls eine Besserung eingetreten, von da an sind aber die Zustände wieder schlechter geworden. Nach dem augenblicklichen Stande giebt es Familienhaushaltungen in Bremen 876,8 in Berlin 701, in Altona 648, in Dresden 527, in Hamburg 517, in Breslau 511, in Leipzig 483, in Frankfurt a. M. 404 und in München 362<sup>0</sup>/<sub>00</sub>.

Für die Haushaltungen mit Fremden folgen die Städte natürlich in der umgekehrten Reihe: München mit 559, Frankfurt a. M. 540, Leipzig 474, Breslau 421, Hamburg 413, Dresden 389, Altona 284, Berlin 235 und Bremen 123<sup>0</sup>/<sub>00</sub>. Diese fremden Elemente setzen sich zusammen aus: Dienstboten, Schlafleuten, Chambregarnisten und Gewerbegehülfen.

Die Haushaltungen mit Dienstboten sind in Süddeutschland zahlreicher als in dem übrigen Deutschland. Es giebt deren in Frankfurt a. M. 338, in Leipzig 234,<sup>3</sup> in München 223, in Breslau 207, in Bremen 204, in Dresden 195, in Hamburg 174, in Berlin 173 und in Altona 128<sup>0</sup>/<sub>00</sub>. Wenn man aus dem Halten von Dienstboten auf die Wohlhabenheit der Bevölkerung schließen darf, so ist letztere in Süddeutschland wohlhabender als in Norddeutschland.

Michaelis führt hierüber in seiner Schrift<sup>4</sup> aus, daß man aus der Aufnahme fremder Elemente in die Familie zwar einen Schluß auf deren wirtschaftliche Lage ziehen kann, daß aber das Bedürfnis, Dienstboten zu halten, keineswegs ein allgemeines ist, vielmehr in erster Linie die Zusammensetzung der Familie den Ausschlag giebt. Bei einer großen

---

<sup>1</sup> Soz.-pol. Schr. Bd. 30 S. 198 Tab. 14.

<sup>2</sup> Verw.-Ber. d. St. Leipzig 1886 S. 159.

<sup>3</sup> Verw.-Ber. d. St. Leipzig 1886 S. 159.

<sup>4</sup> Gliederung etc.



Familie und wirtschaftlich untauglichen Bestandteilen derselben wird dieses Bedürfnis selbst unter nicht günstigen Verhältnissen unabweisbar sein, während andererseits in vielen anderen Familien, die in nicht zu beschränkter wirtschaftlicher Lage sich befinden, eine tüchtige Hausfrau und erwachsene Töchter die Dienstboten entbehrlich machen, wobei zu bemerken ist, daß auch diese Familien keineswegs sämtlich ohne alle Bedienung sind, da viele derselben Aufwärterinnen u. A. halten, die nicht als zur Haushaltung gehörig erscheinen. Im ganzen aber kann man aus den Dienstbotenzahlen auf einen gewissen Wohlstand der Einen und eine gewisse Beschränktheit der wirtschaftlichen Verhältnisse der Anderen schließen.<sup>1</sup> Nach seiner statistischen Angabe hielten Dienstboten für die Zeit von 1864 — 1871

|                             |                                               |                                |
|-----------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------|
| in Berlin . . . . .         | 21,5 <sup>0</sup> / <sub>0</sub> <sup>2</sup> | }      aller<br>Haushaltungen. |
| in Königsberg . . . . .     | 21,0 <sup>0</sup> / <sub>0</sub> <sup>3</sup> |                                |
| in Hamburg . . . . .        | 21,5 <sup>0</sup> / <sub>0</sub> <sup>4</sup> |                                |
| in Leipzig . . . . .        | 29,7 <sup>0</sup> / <sub>0</sub> <sup>5</sup> |                                |
| in Frankfurt a. M. mehr als | $\frac{1}{3}$ <sup>6</sup>                    |                                |
| in Stuttgart . . . . .      | 41 <sup>0</sup> / <sub>0</sub> <sup>7</sup>   |                                |

Diese Angaben bestätigen mithin das oben Gesagte.

Die beiden Arten der Aftermieter, Schlafleute und Chambergarnisten, ließen sich in den meisten Städten nicht trennen, so daß sie auch hier zusammengefaßt werden mußten. Schließen wir aus der Zahl solcher Haushaltungen auf den Wohlstand der Bevölkerung, so erhalten wir ein Ergebnis, welches den vorhergehenden gerade entgegengesetzt ist. Es giebt deren nämlich in Altona nur 179, in Hamburg 198, in Frankfurt a. M. 208, in Berlin 230, in Dresden 232, in Breslau 236, in München 275 und in Leipzig 366<sup>0</sup>/<sub>00</sub><sup>8</sup>. Auf die Wohnungsverhältnisse werfen diese Zahlen ein grelles Licht. Wenn wir bedenken, daß nur die hohen Mietpreise und der Mangel an kleinen Wohnungen die Aftermiete zu solcher Ausdehnung gelangen lassen, so lehren uns dieselben, daß

<sup>1</sup> Michaelis S. 42.

<sup>2</sup> S. 44 — 45.

<sup>3</sup> S. 104.

<sup>4</sup> S. 90.

<sup>5</sup> S. 78.

<sup>6</sup> S. 97.

<sup>7</sup> S. 102.

<sup>8</sup> Verw.-Ber. d. St. Leipzig 1886 S. 159.



die Wohnungsverhältnisse in Leipzig thatsächlich sehr traurige und in Hamburg und Altona am besten sind, was sich wiederholt gezeigt hat. Bedeutend geringer als diese Haushaltungen sind die mit Gewerbegehilfen. Sie betragen in Frankfurt a. M. 71, in Altona 67, in Leipzig<sup>1</sup> 61, in Hamburg 54, in München 51, in Breslau 44, in Dresden 44, in Bremen 19 und in Berlin 16<sup>0</sup>/<sub>00</sub>.

Unter den im Jahre 1880 gezählten Haushaltungen in Berlin mit Schlafleuten gab es z. B. eine mit 34, eine mit 11, und 7 mit 10 Schlafburschen. Unter diesen Haushaltungen verfügten ca. 38<sup>0</sup>/<sub>0</sub> nur über einen Raum, in dem sich die Familie mit Kindern und Schlafleuten aufhielt. Die höchsten Zahlen der Schlafleute in einem Raume waren 8 und 10. Es hatten 1880 7,1<sup>0</sup>/<sub>0</sub> Haushaltungen Einmieter und 15,3<sup>0</sup>/<sub>0</sub> Schlafleute.<sup>2</sup>

Nach der Höhenlage verteilen sich die Wohnungen mit Aftermietern in Breslau folgendermaßen:

|               |                                  |                                    |
|---------------|----------------------------------|------------------------------------|
| im Keller     | 10,5 <sup>0</sup> / <sub>0</sub> |                                    |
| „ Erdgeschofs | 12,1 „                           |                                    |
| „ I. Stock    | 14,0 „                           |                                    |
| „ II. Stock   | 19,7 „                           |                                    |
| „ III. Stock  | 20,8 „                           |                                    |
| „ IV. Stock   | 19,8 „                           | Vom II. Stock aufwärts hat also je |

<sup>1</sup>/<sub>5</sub> aller Wohnungen Aftermieter.<sup>3</sup>

Über die Zahl der Dienstboten, Aftermieter und Gewerbegehilfen giebt folgende Tabelle Aufschluß:<sup>4</sup>

| S t ä d t e          | Von 1000 Haushaltungs-Bewohnern sind |             |                 |
|----------------------|--------------------------------------|-------------|-----------------|
|                      | Dienstboten                          | Aftermieter | Gewerbegehilfen |
| Berlin               | 56                                   | 89          | 15              |
| Hamburg              | 53                                   | 73          | 25              |
| Breslau              | 60                                   | 54          | 30              |
| München              | 68                                   | 108         | 32              |
| Dresden              | 61                                   | 93          | 24              |
| Leipzig <sup>5</sup> | 62                                   | 133         | 32              |
| Frankfurt a. M.      | 99                                   | 73          | 37              |
| Altona               | 45                                   | 53          | 24              |

<sup>1</sup> Verw.-Ber. d. St. Leipzig 1886 S. 159.

<sup>2</sup> Soz.-pol. Schr. Bd. 31 S. 206.

<sup>3</sup> Soz.-pol. Schr. Bd. 31 S. 272.

<sup>4</sup> Stat. Jahrb. d. Städte S. 82.

<sup>5</sup> Verw.-Ber. d. St. Leipzig S. 164.



### § 13. Die gewerbliche Mitbenutzung.

Wenn die Zusammensetzung der Haushaltungen die Wohnungsverhältnisse in einem sehr ungünstigen Lichte erscheinen liefs, so hilft die gewerbliche Mitbenutzung der Wohnungen sie noch verschlechtern. Es handelt sich hier also um Räume, welche zum Wohnen und zum Betriebe eines Gewerbes benutzt werden. Auch hier sind wieder zwei Arten zu trennen: die eine, bei welcher ganz bestimmte Teile der Wohnung ausschließlich zur Ausübung des Gewerbes dienen, und die andere, bei welcher eine solche Trennung nicht erfolgt.

Zur ersteren Gattung gehören die Zimmer und Bureaux der Ärzte, Rechtsanwälte und anderer Kategorien, die Werkstätten und Verkaufsräume der Handwerker und die Läden der Kaufleute. Diese Räume dienen nur dem Gewerbe, sind häufig von den Wohnungen gänzlich getrennt. Diese Art von gewerblicher Benutzung der Wohnungen kann zwar eine Verschlechterung der Wohnungsverhältnisse herbeiführen, indem sie die notwendigen Wohnräume beschränkt, aber niemals wirkt sie so schädigend ein, wie die Ausübung eines Gewerbes in Räumen, welche zugleich zu Wohnzwecken benutzt werden. Häufig genug bestehen diese Wohnungen überhaupt nur aus einem Zimmer, denn in Folge der hohen Mietpreise ist ein großer Teil der Gewerbetreibenden gezwungen, auf eine eigene Betriebsstätte zu verzichten und seine Obliegenheiten in dem Wohnraume vorzunehmen. Dazu kommt noch die Arbeit der in neuerer Zeit immer mehr zunehmenden Hausindustrie. Nicht selten findet man, daß in einem einzigen Raume eine zahlreiche Familie wohnt, schläft, und jedes Familienglied noch mit irgend einer industriellen Arbeit beschäftigt ist, manchmal sogar mit Arbeiten, welche die Luft in einem solchen Zimmer zu einer gesundheitsgefährlichen machen. Derartige Zustände üben auf die Familie einen schädlichen Einfluß aus, werden sich aber bei den jetzigen Wohnungsverhältnissen kaum gänzlich ausrotten lassen. Eine kleine Verbesserung ist erfreulicherweise schon



eingetreten. Diese Verhältnisse mögen folgende Tabellen veranschaulichen<sup>1</sup>.

X

| S t ä d t e     | Jahr | Wohnungen ‰               |                            | Einwohner ‰<br>in Wohnungen |                            | Durchschnittliche Ein-<br>wohnerzahl<br>von Wohnungen |                            |
|-----------------|------|---------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------|
|                 |      | mit<br>gewerbl. Benutzung | ohne<br>gewerbl. Benutzung | mit<br>gewerbl. Benutzung   | ohne<br>gewerbl. Benutzung | mit<br>gewerbl. Benutzung                             | ohne<br>gewerbl. Benutzung |
| Berlin          | 1871 | 212                       | 788                        | 202                         | 798                        | 4,90                                                  | 4,35                       |
|                 | 1875 | 166                       | 834                        | 177                         | 823                        | 4,70                                                  | 4,37                       |
|                 | 1880 | 154                       | 846                        | 161                         | 839                        | 4,45                                                  | 4,22                       |
|                 | 1885 | 131                       | 869                        | 150                         | 850                        | 4,95                                                  | 4,23                       |
| Hamburg         | 1880 | 264                       | 736                        | 305                         | 695                        | 5,30                                                  | 4,32                       |
|                 | 1885 | 194                       | 806                        | 253                         | 747                        | 4,98                                                  | 3,56                       |
| Breslau         | 1875 | 118                       | 882                        | 131                         | 869                        | 4,80                                                  | 4,20                       |
|                 | 1880 | 134                       | 866                        | 148                         | 852                        | 4,75                                                  | 4,23                       |
|                 | 1885 | 139                       | 861                        | 164                         | 836                        | 4,56                                                  | 4,18                       |
| Dresden         | 1875 | 114                       | 886                        | —                           | —                          | —                                                     | —                          |
|                 | 1880 | 144                       | 856                        | —                           | —                          | —                                                     | —                          |
|                 | 1885 | 101                       | 899                        | 121                         | 879                        | 4,40                                                  | 3,57                       |
| Leipzig         | 1880 | 125                       | 875                        | 136                         | 864                        | 5,48                                                  | 4,99                       |
|                 | 1885 | 44                        | 956                        | 61                          | 939                        | 5,86                                                  | 4,11                       |
| Frankfurt a. M. | 1871 | 105                       | 895                        | 130                         | 870                        | 6,50                                                  | 5,07                       |
|                 | 1880 | 130                       | 870                        | 133                         | 867                        | 5,32                                                  | 4,61                       |
| Altona          | 1875 | 95                        | 905                        | —                           | —                          | —                                                     | —                          |
|                 | 1880 | 138                       | 862                        | 136                         | 864                        | 7,21                                                  | 4,28                       |

| S t ä d t e         | Im Jahre | Von 1000 Vorder-<br>wohnungen waren |                            | Von 1000 Hinter-<br>wohnungen waren |                            |
|---------------------|----------|-------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|----------------------------|
|                     |          | mit<br>gewerbl. Benutzung           | ohne<br>gewerbl. Benutzung | mit<br>gewerbl. Benutzung           | ohne<br>gewerbl. Benutzung |
| Berlin <sup>2</sup> | 1861     | 230                                 | 770                        | 162                                 | 838                        |
|                     | 1864     | 248                                 | 752                        | 166                                 | 834                        |
|                     | 1867     | 237                                 | 763                        | 155                                 | 845                        |
|                     | 1871     | 223                                 | 777                        | 157                                 | 843                        |
|                     | 1875     | 191                                 | 809                        | 124                                 | 876                        |
|                     | 1880     | 172                                 | 828                        | 120                                 | 880                        |
|                     | 1885     | 172                                 | 828                        | 120                                 | 880                        |
| Hamburg             | 1867     | 411                                 | 589                        | 171                                 | 829                        |
|                     | 1880     | 312                                 | 688                        | 144                                 | 856                        |
| Breslau             | 1875     | 128                                 | 872                        | 121                                 | 879                        |
|                     | 1880     | 147                                 | 853                        | 114                                 | 886                        |
| Königsberg          | 1864     | 150                                 | 850                        | 98                                  | 902                        |
| Frankfurt a. M.     | 1871     | 104                                 | 896                        | 109                                 | 891                        |
|                     | 1875     | 104                                 | 896                        | 109                                 | 891                        |
|                     | 1880     | 130                                 | 870                        | 133                                 | 867                        |

<sup>1</sup> Vgl. Wohn. Stat. Erg. v. Neefe (sozialpol. Schr.), Bd. 30, S. 183, Tab. 18; Altonaer Verw.-Ber. 1863—88, S. 149, Tab. 6 u. Stat. Jahrb. d. St., S. 76, Tab. 8.

<sup>2</sup> Schr. f. Soz.-Pol. Bd. 30 S. 183.



Es hat also in Berlin, Hamburg und Leipzig die gewerbliche Mitbenutzung der Wohnungen konstant abgenommen, in Dresden ist erst seit 1880 ein solcher Rückgang zu verzeichnen. Ganz besonders auffallend ist die Abnahme in Leipzig. In Breslau dagegen hat die gewerbliche Mitbenutzung ein wenig und in Altona ganz bedeutend zugenommen, was hauptsächlich der Vermehrung der Hausindustrie zuzuschreiben ist. Trotz der großen Abnahme in Hamburg ist die gewerbliche Mitbenutzung dort aber immer noch am größten und in Leipzig am geringsten.

Mit der Verminderung der Wohnungen, in denen ein Gewerbe betrieben wird, nimmt auch die Bevölkerung derselben ab. Sie beträgt augenblicklich in Hamburg 24%, in Berlin 16%, in Breslau 15% und in Leipzig 6% der Gesamtbevölkerung. Es ist natürlich, daß in Hamburg, wo die gewerbliche Mitbenutzung der Wohnungen am größten, auch die Bevölkerung derselben am zahlreichsten ist, und daß Leipzig in beiden Fällen die geringsten Zahlen aufweist.

Diese Zahlen lassen aber keinen Schluß zu, ob die Bevölkerung in diesen Wohnungen groß oder klein ist. Es können sogar die Zustände in Hamburg besser sein als in Leipzig. Hierüber giebt nur die durchschnittliche Bewohnerzahl einer solchen Wohnung oder eines heizbaren Zimmers Aufschluß. Und dieser Durchschnitt bestätigt die vorher ausgesprochene Vermutung. Denn die meisten durchschnittlichen Bewohner hat Leipzig (5,86), dann erst folgt Hamburg (4,98), Berlin (4,95), Breslau (4,56), Dresden (4,40), und Altona (4,21). In Berlin hat sich der Durchschnitt in den letzten Jahren etwas vermehrt.<sup>1</sup>

Es liefs sich zwar nicht ermitteln, in wie weit die kleinen und großen Wohnungen sich in diese Zahlen teilen, aber mit gutem Gewissen können wir dieselben vollständig für kleine Wohnungen gelten lassen, denn in den großen Wohnungen wird entweder kein Gewerbe und keine Hausindustrie betrieben oder es sind hierzu bestimmte Räume vorhanden. Wir sehen, daß in Leipzig trotz der geringen gewerblichen

---

<sup>1</sup> Alton. Verw.-Ber. 1863—88, S. 149, Tab. 6.



Mitbenutzung der Wohnungen die Bevölkerung in solchen mehr zusammengedrängt lebt als in anderen Städten.

Aus einzelnen statistischen Berichten sei noch folgendes vermerkt:

Breslau.<sup>1</sup> Überhaupt geschäftlich benutzt werden 291 Gelasse pro Mille, gegen 1875 eine Zunahme um 29<sup>0</sup>/<sub>0</sub>.

Es waren ferner

| im                 | Von 1000                 |      |                 |      |
|--------------------|--------------------------|------|-----------------|------|
|                    | Vorderwohnungen          |      | Hinterwohnungen |      |
|                    | mit                      | ohne | mit             | ohne |
|                    | gewerbliche(r) Benutzung |      |                 |      |
| Keller             | 403                      | 597  | 89              | 911  |
| Erdgeschofs        | 292                      | 708  | 148             | 852  |
| I. Stock           | 130                      | 870  | 107             | 893  |
| II. „              | 95                       | 905  | 114             | 886  |
| III. „             | 88                       | 912  | 116             | 884  |
| IV. „              | 92                       | 908  | 68              | 932  |
| Dachraum           | 112                      | 888  | 60              | 940  |
| versch. Stockwerke | 451                      | 549  | 443             | 557  |
| Überhaupt 1880     | 147                      | 853  | 114             | 886  |
| 1875               | 128                      | 872  | 121             | 879  |

Von den Vorderwohnungen mit gewerblicher Benutzung liegen also die meisten im Keller und Erdgeschofs, von den Hinterwohnungen im Erdgeschofs, zweiten und dritten Stockwerke.

Ferner waren von 1000 Wohnungen mit

| heizbaren<br>Zimmern | mit gewerblicher<br>Benutzung | ohne gewerbliche<br>Benutzung |
|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 0                    | 4                             | 6                             |
| 1                    | 458                           | 611                           |
| 2                    | 303                           | 204                           |
| 3                    | 118                           | 98                            |
| 4                    | 53                            | 35                            |
| 5                    | 31                            | 23                            |
| darüber              | 33                            | 23                            |

<sup>1</sup> Vgl. Neefe in d. sozialpol. Schr., Bd. 30 u. Bresl. Stat. XI. II., S. 103 Pos. 2 und Soz.-Pol. Schr., Bd. 31, S. 263 ff.



Es entfallen auf eine Wohnung mit gewerblicher Benutzung 2,03, ohne solche 1,74 heizbare Zimmer, auf eine Vorderwohnung 2,32 bzw. 2,10 und auf eine Hinterwohnung 2,03 bzw. 1,74 heizbare Zimmer. An nicht heizbaren Zimmern entfallen auf eine Wohnung mit gewerblicher Benutzung 0,46, ohne solche 0,25; auf eine Vorderwohnung mit gewerblicher Benutzung 0,48, ohne letztere 0,26; auf eine Hinterwohnung mit gewerblicher Benutzung 0,23, ohne letztere 0,25. Die durchschnittliche Bewohnerzahl einer Vorderwohnung mit gewerblicher Benutzung ist 4,88, einer Hinterwohnung mit solcher 4,49, einer Vorder- ohne gewerbliche Benutzung 4,43 und einer Hinterwohnung ohne dieselbe 3,95. Die durchschnittliche Bewohnerzahl eines heizbaren Zimmers ist bei

|                 |                            |      |
|-----------------|----------------------------|------|
| Wohnungen       | mit gewerblicher Benutzung | 2,34 |
| „               | ohne „                     | 2,84 |
| Vorderwohnungen | mit „                      | 2,10 |
| „               | ohne „                     | 2,11 |
| Hinterwohnungen | mit „                      | 3,03 |
| „               | ohne „                     | 3,25 |

Leipzig.<sup>1</sup> Es werden gewerblich mit benutzt an Wohnungen mit 0 heizbaren Zimmern 26 %

|           |   |    |   |
|-----------|---|----|---|
| 1         | „ | 3  | „ |
| 2         | „ | 5  | „ |
| 3         | „ | 5  | „ |
| 4         | „ | 5  | „ |
| 5         | „ | 8  | „ |
| 6         | „ | 8  | „ |
| 7         | „ | 6  | „ |
| 8 u. mehr | „ | 13 | „ |

Hamburg.<sup>2</sup> Auf eine Wohnung mit gewerblicher Benutzung kommen 4,98 Bewohner und zwar im

|             |      |
|-------------|------|
| Keller      | 4,47 |
| Erdgeschofs | 4,39 |
| I. Stock    | 4,25 |
| II. „       | 4,42 |
| III. „      | 4,87 |
| IV. „       | 4,83 |
| V. „        | 4,04 |

<sup>1</sup> Verw.-Ber. 1885 S. 63 Tab. XXIX.

<sup>2</sup> Stat. XV I S. 8 Tab. 4 Reihe 5 von unten.



| in Wohnungen mit <sup>1</sup> |                     |   | auf 1 Wohnung | 1 heizb. Zimmer |
|-------------------------------|---------------------|---|---------------|-----------------|
|                               | 0 heizbaren Zimmern |   | 2,81          | —               |
| 1                             | „                   | „ | 3,86          | 3,86            |
| 2                             | „                   | „ | 4,73          | 2,37            |
| 3                             | „                   | „ | 5,29          | 1,76            |
| 4                             | „                   | „ | 6,00          | 1,50            |
| 5                             | „                   | „ | 6,43          | 1,29            |
| 6                             | „                   | „ | 6,92          | 1,15            |
| 7                             | „                   | „ | 7,08          | 1,01            |
| 8                             | „                   | „ | 7,70          | 0,96            |
| mehr                          | „                   | „ | 8,22          | 0,78            |

Von den Wohnungen mit gewerblicher Benutzung kosten 8,10% bis 210 Mark und 41,70% 480 — 1260 Mark.<sup>2</sup>

#### § 14. Die Übervölkerung der Wohnungen.

In Folge der grossen Benutzung der Wohnungen ist eine Übervölkerung sehr leicht möglich d. h. die zulässige Zahl der Bewohner wird leicht überschritten. Als übervölkert gilt eine Wohnung, welche kein oder nur ein heizbares Zimmer hat, sobald sie über fünf, und eine Wohnung mit zwei heizbaren Zimmern, sobald sie über zehn Einwohner zählt. Es unterliegt keinem Zweifel, daß die Übervölkerungsgefahr bei den kleinen Wohnungen am grössten ist. Die Thatsache der Übervölkerung wurzelt vor allem in der Bedürftigkeit der unteren Klassen und kann nur mit dieser gehoben oder doch in ihrer Ausdehnung beschränkt werden. Alle überfüllten Wohnungen aber sind ungesund und teuer. Indefs ist hier die Gesundheitsschädlichkeit Wirkung der Überfüllung, bzw. da die Überfüllung selbst eine Erscheinungsform der Wohnungsnot ist, indirekte Folge der Wohnungsnot.<sup>3</sup> Und die indirekten Folgen der Überfüllung — der Schmutz, die sittliche Verwahrlosung, die Lockerung des Familienlebens, die sich bei den betroffenen Familien so häufig geltend macht, üben natürlich weit über den Kreis der unbemittelten Bevölkerung hinaus ihre schlimmen Wirkungen aus.<sup>4</sup>

Zu welcher bedenklichen Höhe die Übervölkerungsgefahr bereits gestiegen ist, zeigt folgende Tabelle.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> Stat. XV I S. 27 Tab. 15.

<sup>2</sup> Stat. XV I S. 37 Sp. 1.

<sup>3</sup> Schr. f. Soz.-Pol. Bd. 30 S. 60.

<sup>4</sup> Schr. f. Soz.-Pol. Bd. 30 S. 64.

<sup>5</sup> Stat. Jahrb. d. Städte S. 76 Tab. 7.



| S t ä d t e     | Von je 1000 Wohnungen überhaupt haben         |                                                      |                                                      |                                                |
|-----------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
|                 | 0 heizb. Zimmer<br>und 6 und mehr<br>Bewohner | 1 heizb. Zimmer<br>ohne Zubehör u.<br>6 u. mehr Bew. | 1 heizb. Zimmer<br>mit Zubehör und<br>6 u. mehr Bew. | 2 heizb. Zimmer<br>und 11 und mehr<br>Bewohner |
| Berlin          | 0,7                                           | 2,7                                                  | 28,1                                                 | 1,4                                            |
| Hamburg         | 0,5                                           | 0,9                                                  | 67,1                                                 | 3,8                                            |
| Breslau         | 0,5                                           | 66,9                                                 | 39,1                                                 | 2,3                                            |
| München         | 0,4                                           | 41,3                                                 |                                                      | 2,2                                            |
| Dresden         | 0,3                                           | 1,30                                                 | 87,4                                                 | 2,6                                            |
| Leipzig         | 0,03                                          | 0,8                                                  | 48,9                                                 | 6,8                                            |
| Frankfurt a. M. | 0,06                                          | 4,9                                                  | 23,4                                                 | 0,2                                            |
| Altona          | 1,4                                           | 66,8                                                 |                                                      | 5,3                                            |

Die Wohnungen mit einem heizbaren Zimmer sind am meisten übervölkert. Bei den Wohnungen mit einem heizbaren Zimmer ohne Zubehör hat Breslau eine ungeheuere Zahl übervölkertter Wohnungen. Dresden, welches bei den Wohnungen mit einem heizbaren Zimmer und Zubehör eine geringe Dichtigkeit zeigt, hat die meisten übervölkerten Wohnungen dieser Art. Wenn auch die Zahl der übervölkerten Wohnungen in den letzten Jahren abgenommen hat, so ist sie doch immer noch ziemlich groß. In Frankfurt a. M., wo eine Wohnung als überfüllt gilt, wenn in ihr auf je ein Zimmer mehr als zwei Bewohner kommen, gab es solcher überfüllten Wohnungen 11,90% mit 14,36% der Einwohnerschaft (1880). Ein volles Siebentel der Bevölkerung wohnt also in übermächtig angefüllten Wohnungen, und nahezu ein Neuntel aller Wohnungen sind überfüllt. Diese Zahlen giebt nur die Statistik, in Wirklichkeit aber ist die Zahl der Personen, die in solchen überfüllten Wohnungen leben, viel größer.<sup>1</sup> Dr. Berthold will eine Übervölkerung bereits vorliegend sehen, wenn auf ein heizbares Zimmer mehr als zwei Personen oder sogar mehr als vier Personen kommen. Im ersteren Falle wohnten 1875: 59,3%, 1880: 58,5%, 1885: 57,02% aller Einwohner in solchen übervölkerten Wohnungen. Im anderen Falle stellen sich diese Zahlen für 1875 auf 19,4%, für 1880 auf 19,1%.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Schr. f. Soz.-Pol. Bd. 30 S. 63—64.

<sup>2</sup> Schr. f. Soz.-Pol. Bd. 31 S. 226.



| S t ä d t e         | Im Jahre | Übervölkert waren von 1000 kleinen Wohnungen |                        |                         |           | Im Durch-<br>schnitt Bewoh-<br>ner auf eine<br>übervölkerte<br>Wohnung |
|---------------------|----------|----------------------------------------------|------------------------|-------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------|
|                     |          | ohne heizb.<br>Zimmer                        | mit 1 heizb.<br>Zimmer | mit 2 heizb.<br>Zimmern | überhaupt |                                                                        |
|                     |          | W o h n u n g e n                            |                        |                         |           |                                                                        |
| Berlin <sup>1</sup> | 1861     | —                                            | 182                    | 17                      | 199       | 7,5                                                                    |
|                     | 1864     | —                                            | 149                    | 11                      | 160       | 7,3                                                                    |
|                     | 1867     | —                                            | 125                    | 8                       | 133       | 7,1                                                                    |
|                     | 1871     | —                                            | 151                    | 8                       | 159       | 7,2                                                                    |
|                     | 1875     | 2                                            | 128                    | 7                       | 137       | 7,1                                                                    |
|                     | 1880     | 2                                            | 108                    | 5                       | 115       | 7,0                                                                    |
| Hamburg             | 1867     | —                                            | 120                    | 11                      | 131       | 7,4                                                                    |
|                     | 1875     | —                                            | 107                    | 9                       | 116       | 7,2                                                                    |
|                     | 1880     | —                                            | 98                     | 9                       | 107       | 7,3                                                                    |
| Breslau             | 1875     | —                                            | 91                     | 5                       | 96        | —                                                                      |
|                     | 1880     | 1                                            | 136                    | 7                       | 144       | 7,5                                                                    |
| Dresden             | 1880     | 0,3                                          | 117                    | 8                       | 125       | 7,2                                                                    |
| Leipzig             | 1867     | —                                            | 121                    | 17                      | 138       | 7,4                                                                    |
|                     | 1871     | —                                            | 121                    | 20                      | 141       | 7,6                                                                    |
|                     | 1875     | —                                            | 92                     | 18                      | 110       | 7,7                                                                    |
|                     | 1880     | —                                            | —                      | —                       | —         | —                                                                      |
| Frankfurt a. M.     | 1871     | —                                            | 14                     | 5                       | 19        | 8,0                                                                    |
|                     | 1880     | —                                            | 25                     | 2                       | 27        | 7,5                                                                    |

Mit Bezug auf die im § 11 S. 70 ff. angegebenen Zahlen für die Bevölkerungs-Stärke der kleinen Wohnungen sind daher in Breslau  $\frac{2}{3}$  derselben als übervölkert zu bezeichnen, und in diesen wohnen über  $\frac{2}{3}$  der gesamten Wohnungsbevölkerung.<sup>2</sup>

## B. Die Wohnarten.

### § 15. Miet-, Eigentümer-, Dienst- und Frei-Wohnungen.

Wir gelangen nunmehr zur letzten Klasse unserer Besprechung: zu den Wohnarten. Wir haben hier zu unterscheiden zwischen Miet-, Eigentümer-, Dienst- und Frei-Wohnungen. Die letzteren drei Arten sind in Wirklichkeit nicht geeignet, für die Beurteilung, ob die Wohnungsverhältnisse gute oder schlechte sind, herangezogen zu werden. Sie würden für die guten Wohnungsverhältnisse den Ausschlag geben. Ein Eigentümer wählt in seinem Hause für sich eine

<sup>1</sup> Schr. f. Soz.-Pol. Bd. 30 S. 192.

<sup>2</sup> Schr. f. Soz.-Pol. Bd. 31 S. 269.



gute, wenn nicht gar die beste Wohnung, und diese wird auch nicht im Keller, vierten oder fünften Stockwerk oder gar im Hinterhause liegen. Auch die Dienstwohnungen werden fast immer gute sein, denn bei den Wohnungen, welche die Behörden, an welche hierbei vor allem zu denken ist, den Beamten geben, sind die Zustände niemals so traurige wie bei den Mietwohnungen der ärmeren Klassen. Man wird zuweilen wohl auf die starke Familie des Beamten Rücksicht nehmen, auch darf derselbe keine Schlafleute oder Chambregarnisten aufnehmen. Anders liegen schon die Verhältnisse bei den Frei-Wohnungen und zwar hauptsächlich bei denjenigen, welche für Verrichtung der Pförtner-, Vize-wirt- oder sonstigen Geschäfte gewährt werden. Bei diesen herrschen sehr oft ähnliche Zustände wie bei den Mietwohnungen. Eine zuverlässige Schilderung hiervon kann hier jedoch nicht erfolgen, weil einmal spezielle Zahlen über diese Arten von Wohnungen nicht bekannt sind, und dann, weil sie schon in die vorhergehenden Betrachtungen mit einbegriffen sind, so weit sie als Wohnung überhaupt in Betracht kommen. Es bleiben daher nur die Gesamtzahlen anzugeben, welche aus dem Jahre 1880 datieren. Die Miet-, Dienst- und Freiwohnungen konnten nicht getrennt werden.<sup>1</sup>

| St ä d t e | Von 1000 Wohnungen sind |                                |
|------------|-------------------------|--------------------------------|
|            | Eigentümer-Wohnungen    | Miet-, Dienst-, Frei-wohnungen |
| Berlin     | 39                      | 961                            |
| Breslau    | 48                      | 952                            |
| Bremen     | 310                     | 690                            |
| Dresden    | 90                      | 910                            |
| Leipzig    | 72                      | 928                            |
| Altona     | 120                     | 880                            |
| München    | 59                      | 941                            |

Zu irgend welchen Schlüssen giebt diese Tabelle keine Veranlassung. Die hohen Zahlen der Eigentümer-Wohnungen in Bremen und Altona berechtigen nur zu dem Schlusse, daß dort die Eigentümer mehr in ihrem Hause wohnen, als in anderen Städten.

<sup>1</sup> Alton. Verw.-Ber. 1863—88, S. 171, Tab. 28.



Die durchschnittliche Bewohnerzahl einer Eigentümer-Dienst- oder Freiwohnung beträgt in Breslau<sup>1</sup> 4,75, Leipzig<sup>2</sup> für ein Zimmer einer Eigentümerwohnung 1,20, einer Dienstwohnung 1,80. Es kostet hier eine Eigentümer-Wohnung durchschnittlich 678 Mark, ein heizbares Zimmer in derselben 206 Mark.<sup>3</sup> In Leipzig<sup>2</sup> ist ferner der durchschnittliche Mietwert einer Eigentümerwohnung 1090 Mark, pro heizbares Zimmer 225 Mark, für eine Dienstwohnung oder Freiwohnung 251 Mark und pro heizbares Zimmer 101 Mark.

### § 16. Miete und Aftermiete.

Bei den Mietwohnungen haben wir nun wieder zu unterscheiden, ob die Räume direkt von dem Hauseigentümer gemietet sind oder ob der Wohnungsinhaber nur Aftermieter ist. Die Aftermiete erstreckt sich meistens nur auf Teile der Wohnung. Schon bei der Besprechung der Zusammensetzung der Haushaltungen war von den Aftermietern gesprochen worden, und zwar war dort die Zahl der Haushaltungen in Betracht gezogen, welche Aftermieter halten. Es erübrigt daher noch, die Zahl der Aftermieter zu berücksichtigen. Die beiden Arten der Aftermiete konnten auch hier nicht getrennt werden, so daß die nachfolgenden Zahlen Schlafleute und Chambregarnisten umfassen.

Wie in Leipzig die Zahl der Haushaltungen mit Aftermietern am höchsten ist, so sind dort die Aftermieter numerisch ebenfalls am zahlreichsten.<sup>4</sup> Sie machen 137<sup>0</sup>/<sub>00</sub> der Haushaltsbevölkerung aus. Sie betragen in München 108, in Dresden 93 in Berlin 89, in Hamburg 73, in Frankfurt a. M. 74, in Breslau 54, in Altona 53 und in Bremen 38<sup>0</sup>/<sub>00</sub> der Haushaltsbevölkerung. Während also in Hamburg die Zahl der Haushaltungen mit Aftermietern kleiner ist als in Breslau, ist die Zahl der Aftermieter daselbst größer als in letzterer Stadt. Es erklärt sich dies dadurch, daß in Hamburg die Haushaltungen mit zwei und mehr Aftermietern häufiger sind als in Breslau. Die Chambregarnisten

<sup>1</sup> Bresl. Stat. XI. II., S. 110.

<sup>2</sup> Verw.-Ber. 1885, S. 45, Tab. VI.

<sup>3</sup> Schr. f. Soz.-Pol., Bd. 31, S. 274.

<sup>4</sup> Stat. Jahrb. d. Städte, S. 82, Tab. 16.



sind an den vorstehenden Zahlen in den Städten, welche Sitz einer Universität oder Hochschule sind, wie Berlin, München, Breslau, besonders beteiligt, nicht aber in den anderen Städten, wie Hamburg und Bremen, denn hier überwiegt die Zahl der Schlafleute. Diese Städte sind ausschließlich Industriestädte, deren arme Arbeiterbevölkerung nur eine Schlafstelle bewohnen kann. In Leipzig, welches beiden Gruppen zuzurechnen ist, halten sich Schlafleute und Chambregarnisten annähernd das Gleichgewicht. Selbst in der im Verhältnis zu den vorigen Städten kleinen Stadt Bochum bestehen hierin erhebliche Übelstände. Dort ist es üblich, unverheiratete Fabrik- und Bergarbeiter in die Familie aufzunehmen, von welcher dieselben dann Kost und Logis gegen ein mäßiges Entgelt erhalten. Es ist hierdurch ein Zustand hervorgerufen worden, der in sittlicher Hinsicht zu den allergrößten Bedenken Veranlassung giebt, so daß die Kgl. Regierung zur Beseitigung dieser Übelstände eine einschneidende Polizei-Verordnung erlassen hat.<sup>1</sup>

Die Zahlen der Aftermieter sind in fast allen Städten ziemlich hoch und in der Hauptsache auf die hohen Wohnungsmieten zurückzuführen, welche auf der einen Seite nicht gestatten, eine eigene Wohnung zu mieten, und auf der anderen Seite zwingen, jeden disponiblen Raum auszunützen. Die Kategorie der Aftermieter ist es vornehmlich, welche, häufig allein des Gewinnes halber in den Kreis der Familie gezogen, in derselben die schwerwiegendsten sittlichen Schäden fortpflanzt und nicht minder zu einer fortschreitenden Lockerung des Familienlebens beiträgt, ganz abgesehen von den schlimmen Folgen, welche ein solches Zusammengepferchtsein innerhalb der Familie auf die Gesundheit mit sich bringt. Und gerade in den unteren Klassen, deren Wohnungsverhältnisse schon nicht sehr glänzende sind, ist diese Kombination von Familienangehörigen und Aftermietern eine überaus häufige.

### § 17. Schluss.

Es ergibt sich hiernach, daß die ganze Wohn- und Lebensweise gewisser Haushaltungskategorien auch nicht im

---

<sup>1</sup> Schr. f. Soz.-Pol. Bd. 31 S. 92.



entferntesten den geringsten Anforderungen entspricht. Es ist dies eine traurige Folge des dichten Zusammenwohnens in den turmhohen, kasernenartigen Häusern, welche in erster Linie auf die überhandnehmende spekulative Bauweise zurückzuführen sind. Man hat die Hoffnung, den Gedanken an die Möglichkeit einer Hilfe aus der Not wie einen unerfüllbaren Wunsch aufgegeben. Man spricht von der Wohnungsnot seit Jahren wie von etwas Selbstverständlichem, das die Großstadt unabänderlich mit sich bringe, von dem man froh sein müsse, wenn es nur die äußerste Grenze des Erträglichen nicht überschreite, das aber schweigend, wenn auch seufzend zu erdulden sei.<sup>1</sup> Eine radikale Abhülfe, heißt es in den Schriften für Sozialpolitik, läßt sich nur dann erreichen, wenn eine völlige Umkehr in der Richtung der Wohnungsverhältnisse angebahnt und mehr auf das Einzelwohnen jeder Familie hin gearbeitet wird. Die Umkehr ist allerdings in vielen Fällen eine Frage der Erkenntnis, überwiegend aber wohl eine Frage der Mittel; die Versuche, die in jener Richtung gemacht worden sind, verdienen jedenfalls ebenso lebhaft Billigung wie werthätige Unterstützung.

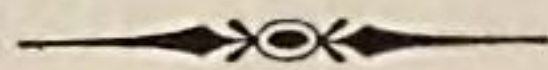
„Es wäre der schönste Gewinn, sagt Paulsen,<sup>2</sup> den uns die fortschreitende Ausbildung der modernen Verkehrsmittel bringen könnte, wenn sie allmählich dahin wirkte, die Menschenmassen, die sie in die großen Städte zusammengeführt hat, auch wieder auszubreiten.<sup>3</sup> Manche Familie, deren Leben durch die Einpferchung in eine Mietskaserne gestört und verkümmert wird, könnte übrigens schon jetzt, wenn sie wollte, und nicht eine schlechte Gewohnheit für eine Naturnotwendigkeit ansähe, draußen ein eigenes Heim bewohnen. Bessere Wohnheiten müssen auch hier bei den wohlhabenden Klassen anheben.“

---

<sup>1</sup> Geusel, S. 587.

<sup>2</sup> Paulsen, System d. Ethik, S. 402.

<sup>3</sup> Was allerdings wohl nur in beschränktem Maße möglich sein dürfte.















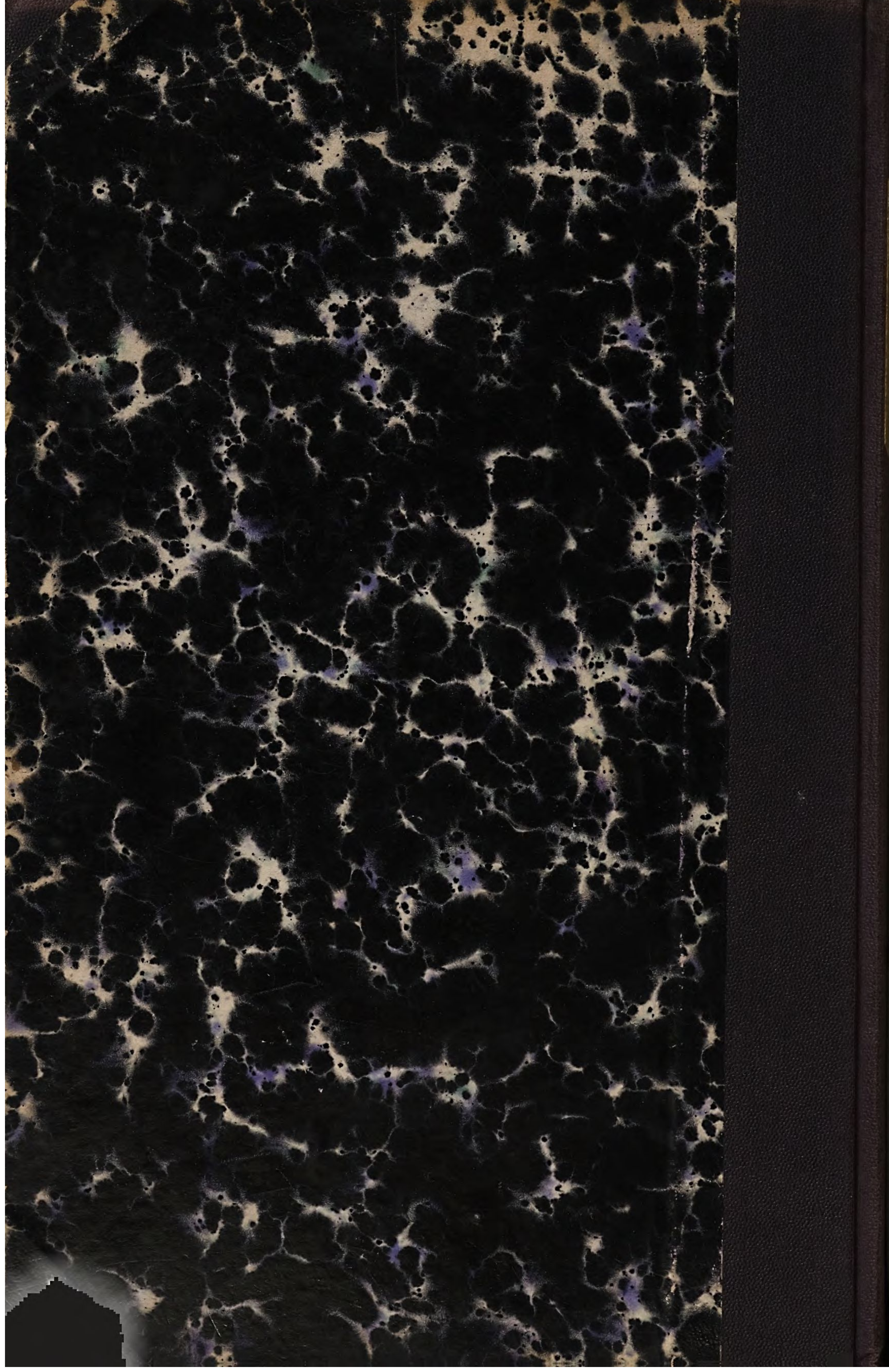






Karl Bögl.







Stäps, Richard

Die Wohnungsverhältnisse in den Gross-Städten Deutschlands

1893

Pol.civ. 140 ph

urn:nbn:de:bvb:12-bsb11884221-7